

Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS

Nygade 8, 8382 Hinnerup
CVR-nr. 29 77 25 25

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.20

Karl-Johan Hvid Tønnesen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 21

Selskabet

Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS
Nygade 8
8382 Hinnerup
Hjemsted: Hinnerup
CVR-nr.: 29 77 25 25
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Karl-Johan Hvid Tønnesen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

KJ Holding Hinnerup A/S, Favrskov

Associeret virksomhed

Hinnerup Ejendomsinteressentskab, Hinnerup

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 29. maj 2020

Direktionen

Karl-Johan Hvid Tønnesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fanøvej 4, Hinnerup ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. maj 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18589

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 318.490 mod DKK 301.448 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.157.378.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har i året ændret regnskabspraksis fra at indregne kapitalandele pro-rata til indregning efter den indre værdis metode.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste	373.064	334.507
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-97.420	-149.529
Resultat før finansielle poster	275.644	184.978
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	232.724	215.662
Andre finansielle indtægter	105	0
2 Andre finansielle omkostninger	-100.276	-52.194
Finansielle poster i alt	132.553	163.468
Resultat før skat	408.197	348.446
Skat af årets resultat	-89.707	-46.998
Årets resultat	318.490	301.448

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	232.724	0
Overført resultat	85.766	301.448
I alt	318.490	301.448

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	8.036.019	6.337.835
3	Materielle anlægsaktiver i alt	8.036.019	6.337.835
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	413.115	180.391
	Finansielle anlægsaktiver i alt	413.115	180.391
	Anlægsaktiver i alt	8.449.134	6.518.226
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.623.195	1.593.195
	Andre tilgodehavender	138.855	13.531
	Tilgodehavender i alt	1.762.050	1.606.726
	Likvide beholdninger	109.339	150.699
	Omsætningsaktiver i alt	1.871.389	1.757.425
	Aktiver i alt	10.320.523	8.275.651

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	864.166	874.418
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	413.115	180.391
	Overført resultat	2.755.097	2.659.079
	Egenkapital i alt	4.157.378	3.838.888
	Hensættelser til udskudt skat	437.000	446.725
	Hensatte forpligtelser i alt	437.000	446.725
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.546.140	2.793.103
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.546.140	2.793.103
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	247.000	241.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	14.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.703.331	731.035
	Selskabsskat	99.432	77.902
	Anden gæld	118.242	132.998
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.180.005	1.196.935
	Gældsforpligtelser i alt	5.726.145	3.990.038
	Passiver i alt	10.320.523	8.275.651

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	125.000	874.418	0	2.663.584	3.663.002
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	180.391	-4.505	175.886
Korrigeret saldo pr. 01.01.19	125.000	874.418	180.391	2.659.079	3.838.888
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-10.252	0	10.252	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	232.724	85.766	318.490
Saldo pr. 31.12.19	125.000	864.166	413.115	2.755.097	4.157.378

	2019	2018
	DKK	DKK

1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	232.724	215.662
I alt	232.724	215.662

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	82.143	32.199
Renteomkostninger i øvrigt	18.133	19.995
I alt	100.276	52.194

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.19	6.236.281
Tilgang i året	1.795.604
Kostpris pr. 31.12.19	8.031.885
Opskrivninger pr. 01.01.19	1.132.709
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-24.804
Opskrivninger pr. 31.12.19	1.107.905
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-1.031.155
Afskrivninger i året	-72.616
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-1.103.771
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	8.036.019
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	6.928.114

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.19	0
Kostpris pr. 31.12.19	0
Opskrivninger pr. 01.01.19	180.391
Årets resultat fra kapitalandele	232.724
Opskrivninger pr. 31.12.19	413.115
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	413.115
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Hinnerup Ejendomsinteressentskab, Hinnerup	50%

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	247.000	1.571.000	2.793.140	3.034.103
I alt	247.000	1.571.000	2.793.140	3.034.103

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.793 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.251.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 1.000 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværender.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af kapitalandele i associerede virksomheder til indre værdi

Kapitalandele i associerede virksomheder er hidtil indregnet pro-rata. Kapitalandelene måles fremover til indre værdi, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har ingen påvirkning af årets resultat for 2019. Pr. 31.12.19 er der ingen påvirkning på egenkapitalen, og balancesummen reduceres med t.DKK 6.868.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Revurdering af brugstider og restværdier på materielle anlægsaktiver

Brugstider og restværdier for grunde og bygninger er blevet revurderet i indeværende regnskabsår. Afskrivningsperioden for grunde og bygninger er ændret fra 50-100 år til 30-50 år. Herudover er der tidligere afskrevet uden restværdier, hvorimod der nu anvendes restværdier på 0-50%. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2019 på t.DKK 57. Pr. 31.12.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 57, og balancesummen forøges med t.DKK 73 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under grunde og bygninger i balancen og under afskrivninger i resultatopgørelsen i overensstemmelse med det oprindelige skøn.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ændring af regnskabsmæssige skøn i en associeret virksomhed

Den associerede virksomhed Hinnerup Ejendomsinteressentskab har foretaget revurdering af brugstider og restværdier på materielle anlægsaktiver.

Kapitalandele i associerede virksomheder er pr. 31.12.19 negativt påvirket af ændringen med t.DKK 73. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2019 på t.DKK 57. Pr. 31.12.19 reduceres egenkapitalen med t.DKK 57, og balancesummen reduceres med t.DKK 73 som følge af det ændrede skøn.

Den samlede beløbsmæssige nettoindvirkning af ændringer i regnskabsmæssige skøn medfører ingen påvirkning af årets resultat før skat eller årets resultat efter skat. Pr. 31.12.19 er der ingen nettoindvirkning på egenkapitalen eller balancesummen. .

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	30-50	0-50%

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.