



Indura Ejendomme ApS

Grønlandsvej 1, 7480 Vildbjerg
CVR-nr. 34482233

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.03.2020

Erik Lohmann
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Indura Ejendomme ApS

Grønlandsvej 1

7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 34482233

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Erik Lohmann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Indura Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 10.03.2020

Direktion

Erik Lohmann

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Indura Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Indura Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 10.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Jesper Stier

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42245

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 484 t.kr. mod et overskud på 683 t.kr. sidste år.

Udviklingen vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet har i 2019 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme, således at disse indregnes efter reglerne om grunde og bygninger til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger. Tidligere blev investeringsejendomme målt til dagsværdi. Praksisændringen sker på baggrund af en afvejning af ressourceindsatsen i forhold til regnskabsbrugeres nytteværdi af dagsværdiinformatiionen.

For effekten af praksisændring henvises til anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.095.694 | 1.062.150 |
| Af- og nedskrivninger | | (124.152) | (124.152) |
| Driftsresultat | | 971.542 | 937.998 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 112.767 | 83.956 |
| Andre finansielle omkostninger | | (463.059) | (146.163) |
| Resultat før skat | | 621.250 | 875.791 |
| Skat af årets resultat | 2 | (136.918) | (192.672) |
| Årets resultat | | 484.332 | 683.119 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 1.500.000 | 0 |
| Overført resultat | | (1.015.668) | 683.119 |
| Resultatdisponering | | 484.332 | 683.119 |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 9.556.784 | 9.680.936 |
| Materielle aktiver | 3 | 9.556.784 | 9.680.936 |
| Anlægsaktiver | | 9.556.784 | 9.680.936 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.468.970 | 1.926.413 |
| Andre tilgodehavender | | 25.013 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.493.983 | 1.926.413 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 4.243 |
| Omsætningsaktiver | | 2.493.983 | 1.930.656 |
| Aktiver | | 12.050.767 | 11.611.592 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 4.019.217 | 4.800.549 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.500.000 | 0 |
| Egenkapital | | 5.599.217 | 4.880.549 |
| Udskudt skat | | 1.582.000 | 1.615.969 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.582.000 | 1.615.969 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.093.535 | 3.967.154 |
| Anden gæld | | 0 | 234.339 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 4.093.535 | 4.201.493 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 204.568 | 319.177 |
| Bankgæld | | 254.473 | 286.203 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 8.000 | 8.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 41 | 41 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 170.887 | 166.210 |
| Anden gæld | | 138.046 | 133.950 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 776.015 | 913.581 |
| Gældsforpligtelser | | 4.869.550 | 5.115.074 |
| Passiver | | 12.050.767 | 11.611.592 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo | 80.000 | 6.132.059 | 0 | 6.212.059 |
| Ændring i regnskabspraksis | 0 | (1.331.510) | 0 | (1.331.510) |
| Korrigeret egenkapital primo | 80.000 | 4.800.549 | 0 | 4.880.549 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 234.336 | 0 | 234.336 |
| Årets resultat | 0 | (1.015.668) | 1.500.000 | 484.332 |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | 4.019.217 | 1.500.000 | 5.599.217 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|----------------|---------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 112.767 | 83.956 |
| | 112.767 | 83.956 |

2 Skat af årets resultat

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 170.887 | 166.210 |
| Ændring af udskudt skat | (33.969) | 26.462 |
| | 136.918 | 192.672 |

3 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 10.550.000 |
| Kostpris ultimo | 10.550.000 |
| Af- og nedskrivninger primo | (869.064) |
| Årets afskrivninger | (124.152) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (993.216) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 9.556.784 |

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald efter 12 måneder 2019 kr. | Restgæld efter 5 år 2019 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 204.568 | 319.177 | 4.093.535 | 3.260.374 |
| | 204.568 | 319.177 | 4.093.535 | 3.260.374 |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakri ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders mellemværende. Den samlede gæld udgør 39.496 t.kr. pr. 31.12.2019.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter er deponeret realkreditpantebrev nom. 4.320 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.557 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændring af regnskabspraksis.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2019 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme, således at disse indregnes efter reglerne om grunde og bygninger til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger. Tidligere blev investeringsejendomme målt til dagsværdi. Praksisændringen sker på baggrund af en afvejning af ressourceindsatsen i forhold til regnskabsbrugeres nytteværdi af dagsværdiinformatiionen.

Effekt af praksisændringen er på årets resultat efter skat og balancesummen hhv. (97) t.kr. og (1.831) t.kr. og på egenkapitalen (1.428) t.kr.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Effekten af praksisændringen på sammenligningstallene udgør på årets resultat efter skat og balancesum hhv. (750) t.kr. og (1.707) t.kr., og egenkapitalen ultimo er formindsket med (1.332) t.kr. Effekten af praksisændringen primo sammenligningsåret er indregnet med (581) t.kr. efter regulering af udskudt skat.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag for eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes ved forfald. De indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra gæld til realkreditinstitutter samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskaber og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Scrapværdi udgør 40 %.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.