

Jysk Herning ApS
Thrigesvej 20, 7430 Ikast

CVR-nr. 10 15 92 29

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2019

Bjarne S. Vestertoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Jysk Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 10. oktober 2019

Direktion

Bjarne S. Vestertoft

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Jysk Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk Herning ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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, 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.

Herning, den 10. oktober 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jysk Herning ApS Thrigesvej 20 7430 Ikast
	CVR-nr.: 10 15 92 29 Stiftet: 8. december 2003 Hjemsted: Ikast Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Bjarne S. Vestertoft
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Handelsbanken, Vestergade 2, 7430 Ikast
Modervirksomhed	Vestertoft ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom til beboelse.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommens pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 198 t.kr. mod 277 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat på baggrund af lignende ejendomme på markedet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jysk Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	295.452	299.179
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	100.000
Driftsresultat	295.452	399.179
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.731	4.141
Øvrige finansielle omkostninger	-46.804	-47.811
Resultat før skat	254.379	355.509
2 Skat af årets resultat	-55.953	-78.192
Årets resultat	198.426	277.317
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	198.426	277.317
Disponeret i alt	198.426	277.317

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.700.000</u>	<u>4.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.700.000</u>	<u>4.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.700.000</u>	<u>4.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>553.635</u>	<u>602.002</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>553.635</u>	<u>602.002</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>553.635</u>	<u>602.002</u>
	Aktiver i alt	<u>5.253.635</u>	<u>5.302.002</u>

Balance 30. juni

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	2.461.123	2.262.697
	Egenkapital i alt	<u>2.586.123</u>	<u>2.387.697</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	472.477	470.380
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>472.477</u>	<u>470.380</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.924.133	2.005.676
	Deposita	85.050	83.160
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.009.183</u>	<u>2.088.836</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	77.249	76.954
	Gæld til pengeinstitutter	54.747	211.974
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	12.063
	Selskabsskat	53.856	54.098
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>185.852</u>	<u>355.089</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.195.035</u>	<u>2.443.925</u>
	Passiver i alt	<u>5.253.635</u>	<u>5.302.002</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Ejendommens pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	53.856	54.098
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.097</u>	<u>24.094</u>
	<u>55.953</u>	<u>78.192</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2018	<u>2.735.038</u>	<u>2.735.038</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>2.735.038</u>	<u>2.735.038</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	1.964.962	1.864.962
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>100.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2019	<u>1.964.962</u>	<u>1.964.962</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>4.700.000</u>	<u>4.700.000</u>

Selskabet ejer én boligudlejningsejendom med 6 lejemål beliggende centralt i Herning. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,25
------------------------------------	------

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendom. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 640 t.kr. og egenkapitalen reduceres 500 t.kr.

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	2.262.697	1.985.380
Årets overførte overskud eller underskud	198.426	277.317
	<u>2.461.123</u>	<u>2.262.697</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.001.382	2.082.630
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-77.249</u>	<u>-76.954</u>
	<u>1.924.133</u>	<u>2.005.676</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.659.967</u>	<u>1.739.647</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.001 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 4.700 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vestertoft ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.