

Ejendommen Nygade 4 Herning ApS
Bryggergade 1, 3. th., 7400 Herning

CVR-nr. 25 55 86 77

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. oktober 2018

Keld Truelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendommen Nygade 4 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. oktober 2018

Direktion

Keld Truelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendommen Nygade 4 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Nygade 4 Herning ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 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.

Ikast, den 1. oktober 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Nygade 4 Herning ApS Bryggergade 1, 3. th. 7400 Herning
	Telefon: 20 29 28 50
	CVR-nr.: 25 55 86 77
	Stiftet: 13. august 2000
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Keld Truelsen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Nygade 4, Herning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,55 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investerings-ejendommens beliggenhed, udlejningspotentiale m.m.

Grundet markedsforholdene for handel med investeringsjendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Nygade 4 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 vedrørende investeringsejendom, andre eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Indskud på grundfonden måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af grundfonden lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	175.605	224.273
Andre finansielle indtægter	0	19.259
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-188.420</u>	<u>-153.439</u>
Resultat før skat	-12.815	90.093
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-12.815</u>	<u>90.093</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	90.093
Disponeret fra overført resultat	<u>-12.815</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-12.815</u>	<u>90.093</u>

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>5.475.000</u>	<u>5.475.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.475.000</u>	<u>5.475.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>56.930</u>	<u>56.930</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>56.930</u>	<u>56.930</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.531.930</u>	<u>5.531.930</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>15.274</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>15.274</u>
	Likvide beholdninger	<u>84.534</u>	<u>23.728</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>84.534</u>	<u>39.002</u>
	Aktiver i alt	<u>5.616.464</u>	<u>5.570.932</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	<u>222.737</u>	<u>235.552</u>
	Egenkapital i alt	<u>347.737</u>	<u>360.552</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.834.014	3.996.790
	Deposita	<u>42.750</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.876.764</u>	<u>3.996.790</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	179.412	137.542
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.898	7.800
	Anden gæld	<u>1.200.653</u>	<u>1.068.248</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.391.963</u>	<u>1.213.590</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.268.727</u>	<u>5.210.380</u>
	Passiver i alt	<u>5.616.464</u>	<u>5.570.932</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,55 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningspotentiale m.m.

Grundet markedsforholdene for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	<u>5.732.760</u>	<u>5.732.760</u>
Kostpris 30. juni	<u>5.732.760</u>	<u>5.732.760</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	<u>-257.760</u>	<u>-257.760</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>-257.760</u>	<u>-257.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>5.475.000</u>	<u>5.475.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 5,55 %.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

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

Noter

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 834 t.kr..

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4,55 %	6.681	5.475	1.206
5,55 %	5.475	5.475	0
6,55 %	4.641	5.475	-834

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli		125.000	125.000
		125.000	125.000

4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli		235.552	145.459
Årets overførte overskud eller underskud		-12.815	90.093
		222.737	235.552

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt		4.013.426	4.134.332
Heraf forfalder inden for 1 år		-179.412	-137.542
		3.834.014	3.996.790
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		3.133.274	3.416.938

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.009 t.kr., er der tinglyst ejerpantebreve på 4.573 t.kr. med pant i ejendomme Nygade 4, Herning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 5.475 t.kr.

Noter

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Der er et udskudt skatteaktiv på 182 t.kr., som ikke er indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Ingen.