

Herning Ejendomsinvestering ApS

Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr. 32 14 95 45

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Herning

den 24/10 2016



Dirigent

ELSEBET BRANDT KRISTENSEN

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance 12

Noter 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Herning Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

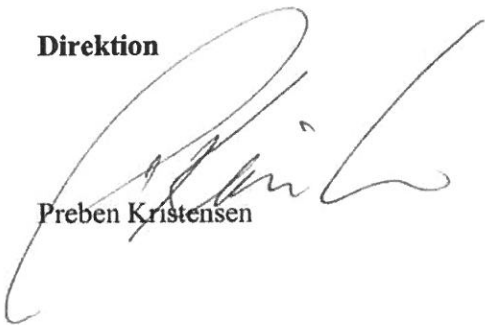
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. september 2016

Direktion



Preben Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Herning Ejendomsinvestering ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Herning Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 19. september 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Cvr-nr. 7833 78 18



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Herning Ejendomsinvestering ApS
Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr.: 32 14 95 45
Stiftet: 12. maj 2009
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Preben Kristensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Statsaut. revisor Carsten Ottosen
Revisor Ole Ravn Callesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

Usædvanlige forhold

Selskabet er i året fusioneret med Karnak Ejendomme ApS. Regnskabet aflægges efter sammenlægningsmetoden, der henvises i øvrigt anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er foretaget på baggrund af et markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravet variere afhængig af ejendommenes beliggenhed og anvendelse. Beboelsesejendomme måles således til et afkastkrav på 4% afrundet og kombinerede erhvervs- og boliglejemål måles til 6,2% afrundet. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af de indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau er det ledelsens forventning, at der i regnskabsåret 2016/17 vil være en positiv drift og likviditet af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Herning Ejendomsinvestering ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Virksomhedssammenslutning

Regnskabet aflægges efter sammenlægningsmetoden, som om virksomhederne havde været sammenlagt i hele regnskabsåret. Sammenligningstal er tilpasset tilsvarende, som om virksomhederne havde været sammenlagt fra og med 1. juli 2014.

Efter sammenlægningsmetoden indregnes og måles aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssig værdi opgjort efter Herning Ejendomsinvestering ApS regnskabspraksis. Aktiver og forpligtelser fremgår således, som om de oprindeligt var erhvervet af Herning Ejendomsinvestering ApS. Transaktionsomkostninger er indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende eventuelle transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse**1. juli - 30. juni**

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	930.414	777
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-284.899	-498
Andre eksterne omkostninger	-106.020	-96
BRUTTORESULTAT	539.495	183
Andre driftsomkostninger	-152.350	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	387.145	183
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-13.040	40
DRIFTSRESULTAT	374.105	223
Andre finansielle indtægter.....	0	9
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-8.315	6
Andre finansielle omkostninger	-236.707	-276
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	129.083	-38
3 Skat af årets resultat.....	-27.263	10
ÅRETS RESULTAT	101.820	-28
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-10.171	31
Overført resultat.....	111.991	-59
DISPONERET I ALT	101.820	-28

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
4 Investeringsjendomme	15.560.882	15.562
Materielle anlægsaktiver	15.560.882	15.562
ANLÆGSAKTIVER	15.560.882	15.562
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.737	0
Andre tilgodehavender	9.726	128
Tilgodehavender	34.463	128
Likvide beholdninger	0	19
OMSÆTNINGSAKTIVER	34.463	147
AKTIVER	15.595.345	15.709

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	129.000	129
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	473.058	483
Overført resultat	1.316.488	1.204
5 EGENKAPITAL	1.918.546	1.816
Hensættelse til udskudt skat	440.000	388
HENSATTE FORPLIGTELSER	440.000	388
Prioritetsgæld	10.453.910	10.797
Kreditinstitutter	879.787	1.168
Deposita	207.120	188
6 Langfristede gældsforpligtelser	11.540.817	12.153
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	640.680	318
Kreditinstitutter	366.018	413
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.638	66
Gæld til tilknyttede virksomheder	609.603	52
Selskabsskat	0	320
Anden gæld	11.043	183
Kortfristede gældsforpligtelser	1.695.982	1.352
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.236.799	13.505
PASSIVER	15.595.345	15.709
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2015
2016 kr. 1.000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Målingen af investeringsejendommene er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en sædvanlig markedsføring af investeringsejendomme.

Afkastkravet varierer afhængig af ejendommenes beliggenhed og anvendelse. Beboelsesejendomme måles således til et afkastkrav på 4% afrundet og kombinerede erhvervs- og boliglejemål måles til 6,2% afrundet. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

2 Usædvanlige forhold

Selskabet er i året fusioneret med Karnak Ejendomme ApS. Regnskabet aflægges efter sammenlægningsmetoden, der henvises i øvrigt anvendt regnskabspraksis.

3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	27.263	-10
	27.263	-10

4 Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015.....	14.921.181	
Årets tilgang.....	0	
Afgang	0	
	14.921.181	
Opskrivninger	639.701	
	639.701	
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	
	0	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	15.560.882	

Noter

			2016	2015 kr. 1.000
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital	129.000	0	0	129.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	483.229	-10.171	0	473.058
Overført resultat	1.204.497	0	111.991	1.316.488
	1.816.726	-10.171	111.991	1.918.546

Selskabets kapital er forhøjet med kr. 4.000 i forbindelse med fusion i december 2015. Selskabskapitalen udgør herefter kr. 129.000.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	10.829.411	10.809.970	356.060	7.488.000
Kreditinstitutter	1.164.407	1.164.407	284.620	0
Deposita	207.120	207.120	0	0
	12.200.938	12.181.497	640.680	7.488.000

7 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 10.829.411 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 15.560.883. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på kr. 3.000.000.

Der er endvidere tinglysning vedtægter kr. 40.000.