

Herning Ejendomsinvestering ApS

Dalgasgade 30
7400 Herning

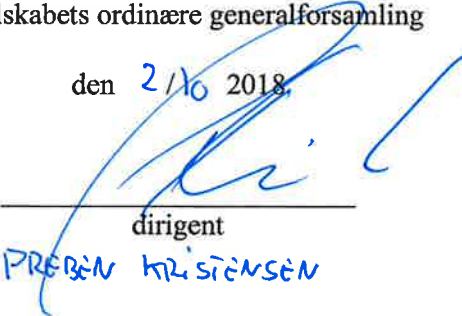
CVR-nr. 32 14 95 45

ÅRSRAPPORT

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 2/10 2018.



dirigent

PREBEN KRISTENSEN

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2/6 2018

Direktion



Preben Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Herning Ejendomsinvestering ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Herning Ejendomsinvestering ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme. Forholdet har ikke medført modifikationer til vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

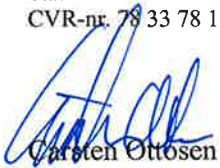
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 2. 10 2018

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
statsaut. revisor
mnc26913

Selskabsoplysninger

Selskabet	Herning Ejendomsinvestering ApS Dalgasgade 30 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 14 95 45
	Stiftet: 12. maj 2009
	Kommune: 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

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

Afkastkravet variere afhængig af ejendommens beliggenhed og anvendelse. Det kombinerede erhvervs- og boliglejemål måles til 6,5% afrundet. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens almindelige drift har udviklet sig tilfredsstillende. Selskabet har året forhandlet med aftalt med lejer, om dennes udtræden af lejekontrakt dette har forbedret selskabets resultat før skat med ca. 900.000. Årets resultat er dog i øvrigt påvirket i negativ retning, som følge af nedskrivninger af selskabets ejendomme, samt garanti overfor tidligere køber, som er aktualiseret i året.

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

Et enkelt af selskabets lokaler er ved regnskabsaflæggelsen uudlejet. Ledelsen forventer dog ikke problemer med genudlejning henset til ejendommen gode beliggenhed i Herning centrum. På baggrund af de pt. indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau er det ledelsens forventning, at der i regnskabsåret 2018/19 vil være et mindre driftsmæssig underskud, såfremt lokalet ikke udlejes i løbet af regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Herning Ejendomsinvestering ApS for 2017/18 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder afsluttende omkostninger til ejendomme solgt i tidligere år og omkostningsføring af hensatte forpligtelser i forbindelse med garantier.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 gældsmetode 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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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	2017/18	2016/17 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.912.462	966
Investeringsejendommens driftsomkostninger.....	-609.092	-309
Andre eksterne omkostninger	-65.902	-414
BRUTTORESULTAT	1.237.468	243
Andre driftsomkostninger	-75.000	-225
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.162.468	18
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-1.500.000	-477
DRIFTSRESULTAT	-337.532	-459
Andre finansielle indtægter.....	61	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-36.908	-13
Andre finansielle omkostninger	-184.590	-263
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....	-558.969	-735
2 Skat af årets resultat.....	120.629	160
ÅRETS RESULTAT.....	-438.340	-575
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver.....	-505.016	6
Overført resultat.....	66.676	-581
DISPONERET I ALT	-438.340	-575

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	12.500.000	14.000
Materielle anlægsaktiver	12.500.000	14.000
ANLÆGSAKTIVER	12.500.000	14.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	66.629	24
Andre tilgodehavender	104.420	311
Tilgodehavender	171.049	335
Likvide beholdninger	0	1.850
OMSÆTNINGSAKTIVER	171.049	2.185
AKTIVER	12.671.049	16.185

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital	129.000	129
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	505
Overført resultat.....	826.432	760
4 EGENKAPITAL.....	955.432	1.394
Hensættelse til udskudt skat.....	264.000	318
Andre hensatte forpligtelser.....	0	225
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	264.000	543
Prioritetsgæld	8.065.246	8.425
Kreditinstitutter	0	553
Deposita	84.950	162
5 Langfristede gældsforpligtelser	8.150.196	9.140
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	366.992	670
Kreditinstitutter.....	308.693	2.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.742	92
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.198.058	2.218
Anden gæld.....	354.238	0
Periodeafgrænsningsposter	37.698	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.301.421	5.108
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	11.451.617	14.248
PASSIVER.....	12.671.049	16.185
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017/18	2016/17 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. Det kombinerede erhvervs- og boliglejemål måles til 6,5% afrundet. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-120.629	-160
	<u>-120.629</u>	<u>-160</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2017.....		13.352.544
Årets tilgang.....		0
Afgang		0
Kostpris 30. juni 2018		13.352.544
Opskrivninger 1. juli 2017		647.456
Afgang		-647.456
Opskrivninger 30. juni 2018		0
Af-/nedskrivninger 1. juli 2017		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		-852.544
Af-/nedskrivninger 30. juni 2018		-852.544
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		12.500.000

Noter

	1/7 2017	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2018
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	129.000	0	0	129.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	505.016	0	-505.016	0
Overført resultat	759.756	0	66.676	826.432
	1.393.772	0	-438.340	955.432

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

	1/7 2017 Gæld i alt	30/6 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	8.790.485	8.432.238	366.992	6.503.000
Kreditinstitutter	856.267	0	0	0
Deposita	162.236	84.950	0	0
	9.808.988	8.517.188	366.992	6.503.000

6 Kontraktlige forpligtelser og 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 i øvrigt kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 8.515.387 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 12.500.000. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på kr. 3.000.000.