

Herning Ejendomsinvestering ApS

Dalgasgade 30
7400 Herning

CVR-nr. 32 14 95 45

ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Herning

den 12/10 2017

dirigent

PREBEN KRISTENSEN

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 11/10 2017

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 11/10 2017

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 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.

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 6,2% afrundet. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret vedrørende måling af gæld for investeringsejendomme. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af praksisændringens beløbsmæssige påvirkning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens almindelige drift har udviklet sig tilfredsstillende. Årets resultat er dog påvirket i negativ retning, som følge af nedskrivninger af selskabets ejendomme, samt garanti overfor køber, som forventes realiseret med kr. 225.000. Beløbet er indregnet som hensat forpligtelse.

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 2017/18 vil være en positiv drift af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Herning Ejendomsinvestering ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt pr. 1/7 2016 af praksisændringerne på tkr. 50 er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

De samlede virkninger af de indregnede praksisændringer udgør for året 2016/17 (2015/16) følgende:

Ændring i årets resultat før skat på tkr. +47 (+5)

Ændring i udskudt skat tkr. -10 (-1)

Ændring i årets resultat efter skat tkr. +37 (+4)

Ændring i egenkapital ultimo tkr. +87 (+50)

Ændring i aktiver tkr. 0 (0)

Ændring i forpligtelser tkr. -87 (-50)

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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, 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

Anvendt regnskabspraksis

den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings 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 posterings 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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.

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	2016/17	2015/16 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	966.400	930
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-308.783	-284
Andre eksterne omkostninger	-413.840	-108
BRUTTORESULTAT	243.777	538
Andre driftsomkostninger	-225.000	-152
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	18.777	386
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-477.331	0
DRIFTSRESULTAT	-458.554	386
Andre finansielle indtægter.....	5	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-13.268	-8
Andre finansielle omkostninger	-263.179	-244
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-734.996	134
2 Skat af årets resultat	159.806	-28
ÅRETS RESULTAT	-575.190	106
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	6.049	0
Overført resultat.....	-581.239	106
DISPONERET I ALT	-575.190	106

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	14.000.000	15.561
Materielle anlægsaktiver	14.000.000	15.561
ANLÆGSAKTIVER	14.000.000	15.561
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.806	25
Andre tilgodehavender	310.489	8
Tilgodehavender	334.295	33
Likvide beholdninger	1.850.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.184.295	33
AKTIVER	16.184.295	15.594

Balance 30. juni

PASSIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital	129.000	129
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	505.016	499
Overført resultat	759.755	1.340
4 EGENKAPITAL	1.393.771	1.968
Hensættelse til udskudt skat	318.000	454
Andre hensatte forpligtelser	225.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	543.000	454
Prioritetsgæld	8.424.433	10.412
Kreditinstitutter	552.326	857
Deposita	162.236	207
5 Langfristede gældsforpligtelser	9.138.995	11.476
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	669.994	641
Kreditinstitutter	2.128.491	366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.776	68
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.218.268	610
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	0	11
Kortfristede gældsforpligtelser	5.108.529	1.696
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.247.524	13.172
PASSIVER	16.184.295	15.594
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016/17	2015/16 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 6,2% afrundet. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-159.806	28
	<u>-159.806</u>	<u>28</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016.....		14.921.182
Årets tilgang.....		768.954
Afgang		-2.337.592
Kostpris 30. juni 2017		13.352.544
Opskrivninger 1. juli 2016		639.701
Afgang		7.755
Opskrivninger 30. juni 2017		647.456
Af-/nedskrivninger 1. juli 2016		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017.....		0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		14.000.000

Noter

	1/7 2016	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2017
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	129.000	0	0	129.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	498.967	6.049	0	505.016
Overført resultat	1.340.994	0	-581.239	759.755
	1.968.961	6.049	-581.239	1.393.771

	1/7 2016 Gæld i alt	30/6 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	10.767.851	8.790.486	366.053	6.971.000
Kreditinstitutter	1.142.110	856.267	303.941	0
Deposita	207.121	162.236	0	0
	12.117.082	9.808.989	669.994	6.971.000

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har overfor 3. mand stillet garantier for maksimalt kr. 300.000. Ledelsen har vurderet, at det er sandsynligt at selskabet delvist skal indfri forpligtelsen. Ledelsen har derfor indregnet 225.000 kr. som hensættelser.

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

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 8.790.486 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 14.000.000. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på kr. 3.000.000.

Selskabets likvide beholdninger indestår på deponeret konto. Beløbet er frigivet 13. juli 2017.