

# Ejendomsselskabet Kæret Herning ApS

Kæret 2, 7400 Herning

CVR-nr. 32 30 58 06

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2019

Dirigent:



Ole Nielsen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kæret Herning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. februar 2019  
Direktion:



Ole Nielsen

Henrik Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kæret Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kæret Herning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 27. februar 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen  
statsaut. revisor  
mne18473

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Kæret Herning ApS
Adresse, postnr., by	Kæret 2, 7400 Herning
CVR-nr.	32 30 58 06
Stiftet	2. april 2012
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Ole Nielsen Henrik Nielsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 546.975 kr. mod et overskud på 177.406 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 1.815.028 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	1.344.344	837.839
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-468.762	-447.994
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>875.582</b>	<b>389.845</b>
	Finansielle indtægter	11.464	0
2	Finansielle omkostninger	-185.795	-162.407
	<b>Resultat før skat</b>	<b>701.251</b>	<b>227.438</b>
3	Skat af årets resultat	-154.276	-50.032
	<b>Årets resultat</b>	<b>546.975</b>	<b>177.406</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	546.975	177.406
		<u>546.975</u>	<u>177.406</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

## Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	13.374.535	13.797.489
		<u>13.374.535</u>	<u>13.797.489</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>13.374.535</u>	<u>13.797.489</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	45.566
	Periodeafgrænsningsposter	52.514	53.236
		<u>52.514</u>	<u>98.802</u>
	Likvide beholdninger	161.037	501.460
	Kortfristede aktiver i alt	<u>213.551</u>	<u>600.262</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.588.086</u>	<u>14.397.751</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.715.028	1.168.053
	Egenkapital i alt	<u>1.815.028</u>	<u>1.268.053</u>
5	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	546.087	530.963
	Gæld til realkreditinstitutter	9.545.060	8.616.179
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>10.091.147</u>	<u>9.147.142</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	289.080	257.109
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.069.928	3.652.826
	Skyldig sambeskatningsbidrag	139.152	0
	Anden gæld	183.751	72.621
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>1.681.911</u>	<u>3.982.556</u>
	Forpligtelser i alt	<u>11.773.058</u>	<u>13.129.698</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.588.086</u>	<u>14.397.751</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	100.000	990.647	1.090.647
Overført via resultatdisponering	0	177.406	177.406
<b>Egenkapital 1. oktober 2017</b>	<b>100.000</b>	<b>1.168.053</b>	<b>1.268.053</b>
Overført via resultatdisponering	0	546.975	546.975
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>100.000</b>	<b>1.715.028</b>	<b>1.815.028</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kæret Herning ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter kontante bankindeståender.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

kr.	2017/18	2016/17
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	48.996	65.753
Andre finansielle omkostninger	136.799	96.654
	<u>185.795</u>	<u>162.407</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	139.152	40.260
Årets regulering af udskudt skat	15.124	9.772
	<u>154.276</u>	<u>50.032</u>

### 4 Materielle aktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2017	15.661.040
Tilgang i årets løb	45.808
	<u>15.706.848</u>
Kostpris 30. september 2018	15.706.848
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	1.863.551
Årets afskrivninger	468.762
	<u>2.332.313</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	2.332.313
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>13.374.535</u>

### 5 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.790 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter mv.

Selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Brunsgaard Holding ApS, CVR-nr. 26 20 16 75, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på nom. 10.396 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 13.375 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter udstedt skadesløsbrev på 2.000 t.kr. med sikkerhed i ovennævnte grunde og bygninger.