

Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 34 45 32 17

Årsrapport

1. januar 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2022.

Casper Uffe Brøchner Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 for Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. oktober 2022

Direktion

Casper Uffe Brøchner Søndergaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Holstebro, den 17. oktober 2022

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen H.C. Ørstedvej 60-62 ApS Sindinggårdvej 7 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 45 32 17
	Stiftet: 22. februar 2012
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 30. juni 2022 10. regnskabsår
Direktion	Casper Uffe Brøchner Søndergaard, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	US Invest 187 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 706 t.kr. mod 477 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 1.224 t.kr. mod et overskud sidste år på 224 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 12.543 t.kr. mod 10.847 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 1.696 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.340 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 18,7 % af de samlede aktiver på 12.543 t.kr., hvilket er en stigning på 8,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2021 - 30/6 2022	1/1 2020 - 31/12 2020
Bruttofortjeneste	706.319	477.083
Værdiregulering af investeringsejendom	1.158.889	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.216	0
Andre finansielle indtægter	1.913	4.457
Øvrige finansielle omkostninger	-308.605	-198.216
Resultat før skat	1.566.732	283.324
Skat af årets resultat	-342.928	-58.996
Årets resultat	1.223.804	224.328
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.223.804	224.328
Disponeret i alt	1.223.804	224.328

Balance

Aktiver		<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	<u>11.958.889</u>	<u>10.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.958.889</u>	<u>10.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.958.889</u>	<u>10.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	46.897
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	584.364	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>530</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>584.364</u>	<u>47.427</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>584.364</u>	<u>47.427</u>
	Aktiver i alt	<u>12.543.253</u>	<u>10.847.427</u>

Balance

Passiver		
Note	30/6 2022	31/12 2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.259.621	1.035.817
Egenkapital i alt	2.339.621	1.115.817
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	324.367	70.638
Hensatte forpligtelser i alt	324.367	70.638
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	7.559.760	7.713.275
Deposita	120.534	115.067
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.680.294	7.828.342
4 Kortfristet del af langfristet gæld	104.525	105.022
Gæld til pengeinstitutter	2.004.486	1.206.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.761	0
Selskabsskat	67.199	42.740
Anden gæld	0	451.889
Periodeafgrænsningsposter	0	11.490
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.198.971	1.832.630
Gældsforpligtelser i alt	9.879.265	9.660.972
Passiver i alt	12.543.253	10.847.427

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	811.489	891.489
Overført via resultatdisponering	0	224.328	224.328
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.035.817	1.115.817
Overført via resultatdisponering	0	1.223.804	1.223.804
	80.000	2.259.621	2.339.621

Noter

	1/1 2021 - 30/6 2022	1/1 2020 - 31/12 2020
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2021	<u>10.363.460</u>	<u>10.363.460</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>10.363.460</u>	<u>10.363.460</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	436.540	436.540
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.158.889</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>1.595.429</u>	<u>436.540</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>11.958.889</u>	<u>10.800.000</u>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,5

Følsomhedsanalyse:

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

Noter

2. Investeringsejendom (fortsat)

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,0	13.453.750	11.958.889	1.494.861
5,0	10.763.000	11.958.889	-1.195.889
		<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		7.664.285	7.818.297
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-104.525</u>	<u>-105.022</u>
		<u>7.559.760</u>	<u>7.713.275</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>6.291.199</u>	<u>6.889.332</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld			
Kortfristet del af prioritetsgæld		<u>104.525</u>	<u>105.022</u>
		<u>104.525</u>	<u>105.022</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.664 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 11.959 t.kr.			
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.050 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.			
6. Eventualposter			
Sambeskatning			
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.			

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen H.C. Ørstedesvej 60-62 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2022. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendom”.

Investeringsejendommen 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 ”værdiregulering af investeringsejendom”.

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen H.C. Ørstedvej 60-62 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.