

Gl. Skolevej 26 Herning ApS
Nørre Allé 44, 7400 Herning

CVR-nr. 36 44 53 94

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2021

Niels Kofoed
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Gl. Skolevej 26 Herning 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. maj 2021

Direktion

Niels Kofoed

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Gl. Skolevej 26 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gl. Skolevej 26 Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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 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.

Ikast, den 4. maj 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Kenn Jensen

statsautoriseret revisor
mne24692

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gl. Skolevej 26 Herning ApS Nørre Allé 44 7400 Herning
	CVR-nr.: 36 44 53 94
	Stiftet: 26. november 2014
	Hjemsted: Herning Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Kofoed
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 7/8 Herning ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 266 t.kr. mod 1.438 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Skolevej 26 Herning 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes 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 investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gl. Skolevej 26 Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	366.809	315.544
Værdiregulering af investeringsejendomme	28.659	1.586.438
Driftsresultat	395.468	1.901.982
1 Øvrige finansielle omkostninger	-54.766	-59.490
Resultat før skat	340.702	1.842.492
2 Skat af årets resultat	-75.156	-404.872
Årets resultat	265.546	1.437.620
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	265.546	1.437.620
Disponeret i alt	265.546	1.437.620

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	8.900.000	8.871.341
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.900.000</u>	<u>8.871.341</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.900.000</u>	<u>8.871.341</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.635	17.635
Andre tilgodehavender	13.680	0
Periodeafgrænsningsposter	5.311	5.266
Tilgodehavender i alt	<u>36.626</u>	<u>22.901</u>
Likvide beholdninger	<u>538.986</u>	<u>286.741</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>575.612</u>	<u>309.642</u>
Aktiver i alt	<u>9.475.612</u>	<u>9.180.983</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.900.487	2.634.941
	Egenkapital i alt	<u>2.950.487</u>	<u>2.684.941</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	484.100	478.200
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>484.100</u>	<u>478.200</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.796.155	4.839.183
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	990.184	905.819
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.786.339</u>	<u>5.745.002</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	53.176	61.667
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.454	20.058
	Selskabsskat	69.256	56.672
6	Anden gæld	114.800	128.943
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>254.686</u>	<u>272.840</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.041.025</u>	<u>6.017.842</u>
	Passiver i alt	<u>9.475.612</u>	<u>9.180.983</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.197.321	1.247.321
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.437.620	1.437.620
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	2.634.941	2.684.941
Årets overførte overskud eller underskud	0	265.546	265.546
	50.000	2.900.487	2.950.487

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	27.693	37.751
Andre finansielle omkostninger	<u>27.073</u>	<u>21.739</u>
	<u>54.766</u>	<u>59.490</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	69.256	56.672
Årets regulering af udskudt skat	<u>5.900</u>	<u>348.200</u>
	<u>75.156</u>	<u>404.872</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.768.973	6.665.211
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>103.762</u>
Kostpris 31. december	<u>6.768.973</u>	<u>6.768.973</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	2.102.368	515.930
Årets regulering til dagsværdi	<u>28.659</u>	<u>1.586.438</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>2.131.027</u>	<u>2.102.368</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.900.000</u>	<u>8.871.341</u>

Investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Herning, som er anskaffet i 2014. Ejendommen er fuldt udlejet til private.

Den årlige leje udgør 507 t.kr.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt et afkastkrav på 5 %.

Følsomhedsanalyse:

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

En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen ændres med -916 t.kr. / +865 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -715 t.kr. / +675 t.kr.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.849.331	4.900.850
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-53.176</u>	<u>-61.667</u>
	<u>4.796.155</u>	<u>4.839.183</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.402.248</u>	<u>4.605.426</u>
5. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	990.184	905.819
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>990.184</u>	<u>905.819</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Anden gæld

Anden gæld udgør depositum 115 t.kr. mod 126 t.kr. sidste år.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.904 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 8.900 t.kr.

Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kofoed af 10/5 Holding ApS, CVR-nr. 10135729 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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