


Herning Boliginvest ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 36551267

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/3 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab 25. februar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 25. februar - 31. december 2015 for Herning Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 25. februar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. februar 2016

Direktion

Anders Christian Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Herning Boliginvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Herning Boliginvest ApS for perioden 25. februar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

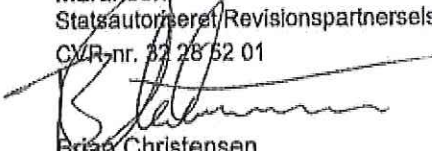
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 25. februar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 29. februar 2016

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 22 28 52 01


Brian Christensen
Statsautoriseret Revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Herning Boliginvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre øksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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 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.

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 vurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendommene 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejningsejendomme og afkastet fastsættes på markedsniveau til 6,1 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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.

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 under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 25. FEBRUAR TIL 31. DECEMBER

	2015
Bruttoresultat	1.216.374
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.231.149
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-34.510
Andre finansielle indtægter	5.450
1 Andre finansielle omkostninger	-694.792
Ordinært resultat før skat	4.723.671
Skat af årets resultat.....	-1.047.177
Årets resultat	<u>3.676.494</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat.....	<u>3.676.494</u>
Disponeret i alt	<u>3.676.494</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2015
Investeringsejendomme.....	39.876.652
Materielle anlægsaktiver	39.876.652
Anlægsaktiver	39.876.652
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	51.890
Andre tilgodehavender.....	9.004
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere.....	14.967
Periodeafgrænsningsposter.....	1.309
Tilgodehavender	77.170
Omsætningsaktiver	77.170
Aktiver	39.953.822

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2015
Virksomhedskapital.....	500.000
Overført resultat.....	3.676.494
2 Egenkapital	4.176.494
Hensættelse til udskudt skat	923.261
Hensatte forpligtelser	923.261
Prioritetsgæld	29.034.510
Gæld til virksomhedsdeltagere.....	1.500.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	30.534.510
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	75.000
Kreditinstitutter.....	3.083.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.164
Selskabsskat	123.916
4 Anden gæld	954.080
Periodeafgrænsningsposter.....	13.430
Kortfristede gældsforpligtelser	4.319.557
Gældsforpligtelser.....	34.854.067
Passiver.....	39.953.822
5 Eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7 Selskabets hovedaktivitet	

NOTER

	2015
1 Andre finansielle omkostninger	
Renter, pengeinstitutter.....	88.790
Renter, virksomhedsdeltagere	75.000
Renter, ej skattemæssigt fradrag	288
Prioritetsrenter, kredifforeninger.....	530.714
	<u>694.792</u>

	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	0	3.676.494	3.676.494
	<u>500.000</u>	<u>3.676.494</u>	<u>4.176.494</u>

Selskabets virksomhedskapital på kr. 500.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	29.000.000	29.034.510	0	24.865.000
Gæld til virksomheds- deltagere	1.575.000	1.575.000	75.000	1.200.000
	<u>30.575.000</u>	<u>30.609.510</u>	<u>75.000</u>	<u>26.065.000</u>

4 Anden gæld	
Andre skyldige omkostninger.....	250.000
Deposita	704.080
	<u>954.080</u>

5 Eventualposter mv.
Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 29.034.510 er der udstedt pantebreve i ejendommene Kornblomstens Kvarter 1-79 og Lupinens Kvarter 42, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 39.876.652.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Dronninglund Sparekasse kr. 3.083.967 er der udstedt 2 pantebreve på nom kr. 5.000.000 som underpant i ejendommene Kornblomstens Kvarter 1-79 og Lupinens Kvarter 42, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 39.876.652.

7 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed inden for ejendoms- og pantebrevsbranchen samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.