

Ejendomsselskabet Mindegade 2, Herning ApS
Mindegade 2, 7400 Herning

CVR-nr. 37 99 41 62

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2019

Marianne Kallesøe Bale
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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Mindegade 2, Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. maj 2019

Direktion

Marianne Kallesøe Bale

Eilif Sølager

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Mindegade 2, Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mindegade 2, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors Etiske 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 6. maj 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor
mne16538

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Mindegade 2, Herning ApS Mindegade 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 37 99 41 62
	Stiftet: 7. september 2016
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Marianne Kallesøe Bale Eilif Sølager
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Danske Andelskassers Bank, Strøget 36, 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af udlejning af ejendommen Mindegade 2, Herning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors forrentningskrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det gennemsnitlige anvendte afkastkrav på 5,80 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 522 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 86 t.kr. mod 13 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Sidste år var selskabets første regnskabsår. Sammenligningstillene omfatter derfor 16 måneder. Der var større renoveringsarbejder i starten af perioden, hvorfor der ikke var lejeindtægter i en stor del af regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mindegade 2, 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.

Resultatopgørelsen

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

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 mellemværende med lejere.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	7/9 2016 - 31/12 2017
Nettoomsætning	306.651	123.514
Andre eksterne omkostninger	-22.969	-18.841
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-68.292	-54.936
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	100.938
Resultat før finansielle poster	215.390	150.675
Øvrige finansielle omkostninger	-105.333	-134.184
Resultat før skat	110.057	16.491
2 Skat af årets resultat	-24.218	-3.600
Årets resultat	85.839	12.891
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	85.839	12.891
Disponeret i alt	85.839	12.891

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.300.000</u>	<u>4.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.300.000</u>	<u>4.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.300.000</u>	<u>4.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	17.520
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.959</u>	<u>4.933</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.959</u>	<u>22.453</u>
	Likvide beholdninger	<u>177.369</u>	<u>98.677</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>182.328</u>	<u>121.130</u>
	Aktiver i alt	<u>4.482.328</u>	<u>4.421.130</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	98.730	12.891
	Egenkapital i alt	148.730	62.891
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	21.350	3.600
	Hensatte forpligtelser i alt	21.350	3.600
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.041.881	2.076.350
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.093.816	2.130.748
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.135.697	4.207.098
6	Gældsforpligtelser	73.864	74.492
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.318	15.856
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	26.661	4.565
	Selskabsskat	6.468	0
7	Anden gæld	59.240	45.708
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.920
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	176.551	147.541
	Gældsforpligtelser i alt	4.312.248	4.354.639
	Passiver i alt	4.482.328	4.421.130
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors forrentningskrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det gennemsnitlige anvendte afkastkrav på 5,80 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 522 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

	1/1 2018 - 31/12 2018	7/9 2016 - 31/12 2017
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	6.468	0
Årets regulering af udskudt skat	17.750	3.600
	24.218	3.600
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	4.199.062	0
Tilgang i årets løb	0	4.199.062
Kostpris 31. december	4.199.062	4.199.062
Regulering til dagsværdi 1. januar	100.938	0
Årets regulering til dagsværdi	0	100.938
Regulering til dagsværdi 31. december	100.938	100.938
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.300.000	4.300.000

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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:

Erhvervslejemål	6,25
Boliglejemål	5,50

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 forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 632 t.kr. før skat

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	50.000	50.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	12.891	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>85.839</u>	<u>12.891</u>
	98.730	12.891

Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	36.932	1.964.078	2.078.813	2.113.596
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	36.932	1.947.028	2.130.748	2.167.994
	<u>73.864</u>	<u>3.911.106</u>	<u>4.209.561</u>	<u>4.281.590</u>

7. Anden gæld

Af anden gæld udgør gæld til tredjemand 52 t.kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.148 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.300 t.kr.