

**Ejendomsselskabet Mindegade 2, Herning ApS**  
Mindegade 2, 7400 Herning

**CVR-nr. 37 99 41 62**

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2020

---

Marianne Kallesøe Bale  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. marts 2020

### 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 2019 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 24. marts 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne16538

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Marianne Kallesøe Bale Eilif Sølager
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	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 5,8 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 578 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 74 t.kr. mod 86 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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.

### 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.

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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### 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.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsætning	319.651	306.651
Andre eksterne omkostninger	-16.761	-22.969
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-52.240	-68.292
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>250.650</b>	<b>215.390</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-156.399	-105.333
<b>Resultat før skat</b>	<b>94.251</b>	<b>110.057</b>
2 Skat af årets resultat	-20.738	-24.218
<b>Årets resultat</b>	<b>73.513</b>	<b>85.839</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	73.513	85.839
<b>Disponeret i alt</b>	<b>73.513</b>	<b>85.839</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	4.300.000	4.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4.300.000	4.300.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.300.000</b>	<b>4.300.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	5.173	4.959
Tilgodehavender i alt	5.173	4.959
Likvide beholdninger	404.081	177.369
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>409.254</b>	<b>182.328</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.709.254</b>	<b>4.482.328</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	172.243	98.730
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>222.243</u></b>	<b><u>148.730</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	22.200	21.350
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>22.200</u></b>	<b><u>21.350</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.264.820	2.041.881
7	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	954.782	2.093.816
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.219.602</u>	<u>4.135.697</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	106.765	73.864
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.318
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	26.234	26.661
	Selskabsskat	19.888	6.468
8	Anden gæld	75.202	59.240
	Periodeafgrænsningsposter	7.120	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>245.209</u>	<u>176.551</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.464.811</u></b>	<b><u>4.312.248</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.709.254</u></b>	<b><u>4.482.328</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**9 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 5,8 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 578 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	19.888	6.468
Årets regulering af udskudt skat	<u>850</u>	<u>17.750</u>
	<b><u>20.738</u></b>	<b><u>24.218</u></b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>4.199.062</u>	<u>4.199.062</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>4.199.062</u></b>	<b><u>4.199.062</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>100.938</u>	<u>100.938</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>100.938</u></b>	<b><u>100.938</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.300.000</u></b>	<b><u>4.300.000</u></b>

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.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 669 t.kr. før skat.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	98.730	12.891
Årets overførte overskud eller underskud	73.513	85.839
	<b>172.243</b>	<b>98.730</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.333.349	2.078.813
Heraf forfalder inden for 1 år	-68.529	-36.932
	<b>3.264.820</b>	<b>2.041.881</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.098.339	1.964.078

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>7. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	993.018	2.130.748
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-38.236</u>	<u>-36.932</u>
	<b><u>954.782</u></b>	<b><u>2.093.816</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>793.026</u>	<u>1.947.028</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Af anden gæld udgør deposita 59 t.kr.		
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.439 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.300 t.kr.		