

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

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

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2022

---

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 2021</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance  | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 11          |
| Noter  | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. januar 2022

### 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 2021 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 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.

Ikast, den 27. januar 2022

### **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<br>Mindegade 2<br>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<br>Eilif Sølager   |
| <b>Revisor</b>         | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>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 5,9 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 525 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

Årets bruttofortjeneste udgør 257 t.kr. mod 271 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 138 t.kr. mod 150 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.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, 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.

## 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”.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>256.765</b> | <b>270.741</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger         | -79.160        | -77.705        |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>177.605</b> | <b>193.036</b> |
| 2 Skat af årets resultat                | -39.318        | -42.856        |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>138.287</b> | <b>150.180</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret               | 250.000        | 0              |
| Overføres til overført resultat         | 0              | 150.180        |
| Disponeret fra overført resultat        | -111.713       | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>138.287</b> | <b>150.180</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>2021</u>      | <u>2020</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>       |                  |                  |
| Andre tilgodehavender          | 4.120            | 12.919           |
| Periodeafgrænsningsposter      | 4.630            | 4.846            |
| Tilgodehavender i alt          | 8.750            | 17.765           |
| Likvide beholdninger           | 482.192          | 453.621          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>490.942</b>   | <b>471.386</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>4.790.942</b> | <b>4.771.386</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |  | 2021                    | 2020                    |
|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                          |  | <u>          </u>       | <u>          </u>       |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                         |                         |
|                               | Virksomhedskapital                       | 50.000                  | 50.000                  |
|                               | Overført resultat                        | 210.710                 | 322.423                 |
|                               | Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 250.000                 | 0                       |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>510.710</u></b>   | <b><u>372.423</u></b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 21.500                  | 22.200                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>21.500</u></b>    | <b><u>22.200</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                         |                         |
| 4                             | Gæld til realkreditinstitutter           | 3.136.078               | 3.200.407               |
| 5                             | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 884.498                 | 922.652                 |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>4.020.576</u>        | <u>4.123.059</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 117.020                 | 104.200                 |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000                  | 10.000                  |
|                               | Selskabsskat                             | 36.018                  | 42.856                  |
| 6                             | Anden gæld                               | 60.613                  | 89.528                  |
|                               | Periodeafgrænsningsposter                | 14.505                  | 7.120                   |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>238.156</u>          | <u>253.704</u>          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>4.258.732</u></b> | <b><u>4.376.763</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>4.790.942</u></b> | <b><u>4.771.386</u></b> |

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Oplysninger om dagsværdi

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u>          |
|--|---------------------------|--------------------------|--|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 50.000                    | 172.243                  | 0  | 222.243               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>150.180</u>           | <u>0</u>                                   | <u>150.180</u>        |
| Egenkapital 1. januar 2021               | 50.000                    | 322.423                  | 0  | 372.423               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>-111.713</u>          | <u>250.000</u>                             | <u>138.287</u>        |
|  | <b><u>50.000</u></b>      | <b><u>210.710</u></b>    | <b><u>250.000</u></b>                      | <b><u>510.710</u></b> |

## 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 5,9 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 525 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>2021</u>             | <u>2020</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>2. Skat af årets resultat</b>             |                         |                         |
| Skat af årets resultat                       | 40.018                  | 42.856                  |
| Årets regulering af udskudt skat             | -700                    | 0                       |
|  | <b><u>39.318</u></b>    | <b><u>42.856</u></b>    |
|  |                         |                         |
|  | <u>31/12 2021</u>       | <u>31/12 2020</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.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommen består af et kontorlejemål samt to lejemål til beboelse. Ejendommen er beliggende i Herning.

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.

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

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Erhvervslejemål | 6,5 |
| Boliglejemål    | 5,5 |

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 forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 673 t.kr. før skat.

|  | <u>31/12 2021</u>       | <u>31/12 2020</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 3.203.828               | 3.267.407               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-67.750</u>          | <u>-67.000</u>          |
|  | <b><u>3.136.078</u></b> | <b><u>3.200.407</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>2.960.723</u>        | <u>3.032.000</u>        |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2021</u>     | <u>31/12 2020</u>                         |
|---|-----------------------|---|
| <b>5. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>   |                       |   |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt   | 933.768               | 959.852                                   |
| Heraf forfalder inden for 1 år  | <u>-49.270</u>        | <u>-37.200</u>                            |
|   | <b><u>884.498</u></b> | <b><u>922.652</u></b>                     |
| <br>  |                       |   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   | <u>717.657</u>        | <u>753.000</u>                            |
| <br>  |                       |   |
| <b>6. Anden gæld</b>  |                       |   |
| Af anden gæld udgør deposita 44 t.kr. mod 59 t.kr. sidste år.   |                       |   |
| <br>  |                       |   |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                       |   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.304 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.300 t.kr. |                       |   |
| <br>  |                       |   |
| <b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>  |                       | <b><u>Investerings-<br/>ejendomme</u></b> |
| Dagsværdi 31. december  |                       | <u>4.300.000</u>                          |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen   |                       | <u>0</u>                                  |