



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

TH. NIELSENS GADE 29 A-G APS

NØRREGADE 44, 1, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. oktober 2019

Bent Hedegaard Moeskjær

CVR-NR. 38 68 25 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Th. Nielsens Gade 29 A-G ApS Nørregade 44, 1 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 38 68 25 98 Stiftet: 1. juni 2017 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 |
| Bestyrelse | Eva Diderichsen, formand Bent Hedegaard Moeskjær Anette Hornbæk Ulla Diderichsen Henrik Bjørn-Jepsen Henning Moeskjær |
| Direktion | Bent Hedegaard Moeskjær |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning |
| Pengeinstitut | Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Th. Nielsens Gade 29 A-G ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. oktober 2019

Direktion:

Bent Hedegaard Moeskjær

Bestyrelse:

Eva Diderichsen
Formand

Bent Hedegaard Moeskjær

Anette Hornbæk

Ulla Diderichsen

Henrik Bjørn-Jepsen

Henning Moeskjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Th. Nielsens Gade 29 A-G ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Th. Nielsens Gade 29 A-G ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 12. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10056

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 3.250.113 | 1.519.964 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -169.704 | -143.083 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -428.488 | -4.556 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2.651.921 | 1.372.325 |
| Finansielle omkostninger..... | | -608.484 | -227.340 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 2.043.437 | 1.144.985 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -405.418 | -254.088 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.638.019 | 890.897 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 375.000 | 187.500 |
| Overført resultat..... | | 1.263.019 | 703.397 |
| I ALT | | 1.638.019 | 890.897 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 55.402.967 | 56.004.700 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 50.111 | 77.444 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 55.453.078 | 56.082.144 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 55.453.078 | 56.082.144 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 175.631 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 14.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 9.498 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 199.129 | 0 |
| Likvide beholdninger..... | | 109.406 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 308.535 | 0 |
| AKTIVER..... | | 55.761.613 | 56.082.144 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Overført overskud..... | | 1.809.965 | 703.397 |
| Forslag til udbytte..... | | 375.000 | 187.500 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 17.184.965 | 15.890.897 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 0 | 3.508 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 0 | 3.508 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 23.482.312 | 24.468.734 |
| Banklån..... | | 11.775.700 | 12.201.900 |
| Depositum..... | | 1.293.052 | 1.242.880 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 36.551.064 | 37.913.514 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 1.420.859 | 1.410.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 559.064 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 35.440 | 25.000 |
| Selskabsskat..... | | 540.430 | 250.580 |
| Anden gæld..... | | 28.855 | 29.581 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.025.584 | 2.274.225 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 38.576.648 | 40.187.739 |
| PASSIVER..... | | 55.761.613 | 56.082.144 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

NOTER

| | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. | Note |
|--|---------------------|--|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1) | | | |
| Løn og gager | 167.653 | 143.083 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 845 | 0 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 1.206 | 0 | |
| | 169.704 | 143.083 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 540.430 | 250.580 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -135.012 | 3.508 | |
| | 405.418 | 254.088 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
| Kostpris 1. juli 2018..... | 56.004.700 | 82.000 | |
| Kostpris 30. juni 2019..... | 56.004.700 | 82.000 | |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2018..... | 0 | 4.556 | |
| Praksisændring..... | 200.578 | 0 | |
| Årets afskrivninger | 401.155 | 27.333 | |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2019..... | 601.733 | 31.889 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019..... | 55.402.967 | 50.111 | |

NOTER

Note

Egenkapital

4

| | Anpartskapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|---|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 30. juni 2018..... | 15.000.000 | 703.397 | 187.500 | 15.890.897 |
| Praksisændringer..... | | -156.451 | | -156.451 |
| Korrigeret egenkapital 1. juli 2018..... | 15.000.000 | 546.946 | 187.500 | 15.734.446 |
| Betalt udbytte..... | | | -187.500 | -187.500 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 1.263.019 | 375.000 | 1.638.019 |
| Egenkapital 30. juni 2019..... | 15.000.000 | 1.809.965 | 375.000 | 17.184.965 |

Praksisændring, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af praksisændringen udgør 44 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

| | 30/6 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2018 gæld i alt | Kortfristet del primo |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter... | 24.475.171 | 992.859 | 19.475.000 | 25.448.734 | 980.000 |
| Banklån..... | 12.203.700 | 428.000 | 10.078.700 | 12.631.900 | 430.000 |
| Depositum..... | 1.293.052 | 0 | 1.293.052 | 1.242.880 | 0 |
| | 37.971.923 | 1.420.859 | 30.846.752 | 39.323.514 | 1.410.000 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev på 15.485 tkr. Bogført restgæld 30. juni 2019 udgør 12.204 tkr.

Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 30. juni 2019 udgør 24.475 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Th. Niensens Gade 29 A-G ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer. I regnskabsåret 2017/18 var ejendommen ejet i seks måneder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendom var tidligere indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 38 med årets værdireguleringer over resultatopgørelsen. Praksis ændres til, at investeringsejendommen indregnes og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast over en længerevarig periode. Der tages ikke løbende højde for ændring i konjunkturer ved anvendelse af den nye regnskabspraksis, hvorfor det er vurderet at denne giver et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilrettet for sidste år.

Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reducere af årets resultat før skat på 401.155 kr. og årets resultat efter skat med 312.910 kr. som følge af ændring af afskrivninger for året. Balancesummen ultimo reduceres med 401.155 kr., som kan henføres til investeringsejendommens afskrivninger i året. For regnskabsåret 2017/18 er årets resultat før skat reduceret med 200.578 kr. og efter skat med 156.451 kr., mens balancesummen primo bør reduceres med 200.578 kr. og egenkapitalen pr. 1. juli 2018 er reduceret med 156.451 kr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 44.127 kr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 62-63% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3 år | 0% |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.