

# Rent Ikast ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 38 80 37 19

## Årsrapport

**1. januar 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. september 2020.

---

Casper Søndergaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 for Rent Ikast ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14. september 2020

**Direktion**

Casper Søndergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Rent Ikast ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rent Ikast ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 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.

Holstebro, den 14. september 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Rent Ikast ApS Sindinggårdvej 7 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 80 37 19
	Stiftet: 20. juli 2017
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 30. juni 2020 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Casper Søndergaard
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	US Invest 187 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2019/20 udgjort et overskud på 529 t.kr. mod et overskud sidste år på 2.229 t.kr.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da regnskabsperioden er omlagt i regnskabsåret, og dette regnskabsår dermed omfatter 18 måneder, mens sidste regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.948 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 17,9 % af de samlede aktiver på 16.468 t.kr.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2019 - 30/6 2020	1/1 2018 - 31/12 2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.213.344</b>	<b>-119.570</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-245.931	3.278.495
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>967.413</b>	<b>3.158.925</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-288.595	-301.472
<b>Resultat før skat</b>	<b>678.818</b>	<b>2.857.453</b>
Skat af årets resultat	-149.340	-628.867
<b>Årets resultat</b>	<b>529.478</b>	<b>2.228.586</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	310.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overføres til overført resultat	219.478	1.728.586
<b>Disponeret i alt</b>	<b>529.478</b>	<b>2.228.586</b>

**Balance**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>16.173.840</u>	<u>16.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.173.840</u>	<u>16.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.173.840</u></b>	<b><u>16.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.300
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>58.961</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>63.261</u>
Likvide beholdninger	<u>294.237</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>294.237</u></b>	<b><u>63.261</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.468.077</u></b>	<b><u>16.063.261</u></b>



**Balance**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4 Overført resultat	1.948.064	1.728.586
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.948.064</u></b>	<b><u>3.228.586</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	667.164	628.867
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>667.164</u></b>	<b><u>628.867</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	12.022.897	0
7 Deposita	285.700	251.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.308.597</u>	<u>251.400</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	382.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	11.825.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	106.795
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10.642
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	23.009	0
Selskabsskat	111.043	0
Periodeafgrænsningsposter	8.200	11.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>544.252</u>	<u>11.954.408</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.852.849</u></b>	<b><u>12.205.808</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.468.077</u></b>	<b><u>16.063.261</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 2019 - 30/6 2020	1/1 2018 - 31/12 2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	12.721.505	0
Tilgang i årets løb	<u>419.771</u>	<u>12.721.505</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>13.141.276</u></b>	<b><u>12.721.505</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	3.278.495	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-245.931</u>	<u>3.278.495</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>3.032.564</u></b>	<b><u>3.278.495</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>16.173.840</u></b>	<b><u>16.000.000</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.

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:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,0
------------------------------------	-----

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.

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,5	17.970.933	16.173.840	1.797.093
5,5	14.703.491	16.173.840	-1.470.349
		<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
	Virksomhedskapital 1. januar	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
		<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>			
	Overført resultat 1. januar	1.728.586	0
	Årets overførte overskud eller underskud	219.478	1.728.586
	Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	310.000	0
	Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-310.000</u>	<u>0</u>
		<b><u>1.948.064</u></b>	<b><u>1.728.586</u></b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>			
	Udbytte 1. januar	500.000	0
	Udloddet udbytte	-500.000	0
	Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>500.000</u>
		<b><u>0</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.404.897	0
	Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-382.000</u>	<u>0</u>
		<b><u>12.022.897</u></b>	<b><u>0</u></b>
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.503.000</u>	<u>0</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>7. Deposita</b>		
Deposita i alt	285.700	251.400
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>285.700</u></b>	<b><u>251.400</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>285.700</u>	<u>0</u>
<b>8. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>382.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>382.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.405 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 16.174 t.kr.

## 10. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rent Ikast 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2019 - 30. juni 2020. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter mv., omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

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

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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 ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender 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. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rent Ikast ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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