

# Herning Ejendomsudvikling ApS

Museumsgade 49, 7400 Herning

CVR-nr. 38 98 00 25

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2021

Dirigent:

.....  
Jesper Blicher Lauritzen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Herning Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

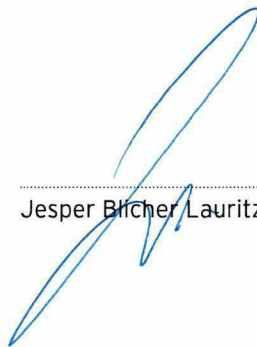
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. januar 2021  
Direktion:



Kenn Lautrup Pedersen



Jesper Blicher Lauritzen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Herning Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Herning Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 29. januar 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Niels J. Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne8217



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Herning Ejendomsudvikling ApS
Adresse, postnr., by	Museumsgade 49, 7400 Herning
CVR-nr.	38 98 00 25
Stiftet	25. september 2017
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kenn Lautrup Pedersen Jesper Blicher Lauritzen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består af udvikling af fast ejendom, herunder salg og udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 1.251.434 kr. mod et overskud på 4.020.796 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 7.045.212 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	897.753	174.594
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.004.060	5.592.109
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.901.813	5.766.703
	Finansielle indtægter	61.771	0
2	Finansielle omkostninger	-357.422	-611.439
	<b>Resultat før skat</b>	1.606.162	5.155.264
3	Skat af årets resultat	-354.728	-1.134.468
	<b>Årets resultat</b>	1.251.434	4.020.796
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.251.434	4.020.796
		1.251.434	4.020.796

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
5	Investeringsejendomme	22.020.000	20.700.000
		<u>22.020.000</u>	<u>20.700.000</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>22.020.000</u>	<u>20.700.000</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	16.000
	Periodeafgrænsningsposter	2.951	2.883
		<u>2.951</u>	<u>18.883</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>201.300</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>133.092</u>	<u>316.607</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>337.343</u>	<u>335.490</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>22.357.343</u></u>	<u><u>21.035.490</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	6.995.212	5.743.778
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.045.212</u>	<u>5.793.778</u>
6	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.940.219	1.620.438
	Gæld til realkreditinstitutter	10.428.615	10.753.045
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>12.368.834</u>	<u>12.373.483</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	331.140	327.809
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.040
	Gæld til associerede virksomheder	2.320.160	2.310.080
	Skyldig selskabsskat	34.947	0
	Anden gæld	257.050	228.300
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>2.943.297</u>	<u>2.868.229</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>15.312.131</u>	<u>15.241.712</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>22.357.343</u></u>	<u><u>21.035.490</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser



**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.722.982	1.772.982
Overført via resultatdisponering	0	4.020.796	4.020.796
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>5.743.778</b>	<b>5.793.778</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.251.434	1.251.434
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>6.995.212</b>	<b>7.045.212</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Herning Ejendomsudvikling ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investeringsejendom. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	140.004	535.001
Andre finansielle omkostninger	<u>217.418</u>	<u>76.438</u>
	<u>357.422</u>	<u>611.439</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	34.947	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>319.781</u>	<u>1.134.468</u>
	<u>354.728</u>	<u>1.134.468</u>
<b>4 Materielle aktiver</b>		
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020		12.884.933
Tilgange		<u>315.940</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>13.200.873</u>
Opskrivninger 1. januar 2020		7.815.067
Årets værdireguleringer		<u>1.004.060</u>
Opskrivninger 31. december 2020		<u>8.819.127</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u><u>22.020.000</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 4,75 % i 2020. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.020 t.kr. pr. 31. december 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 2.097 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.591 t.kr.

#### 6 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.296 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### **Eventualforpligtelser**

Ingen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant nominelt 11.400 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 22.020 t.kr.