

Smedegade 24, Herning ApS

Grøndahlsvej 15, 14. 1., 7400 Herning

CVR-nr. 40 70 85 88

Årsrapport 2019/20

(fra selskabets stiftelse 22. juli 2019 - 31. juli 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2020

Dirigent:

.....
Claus Østergaard Jensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Smedegade 24, Herning ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. juli 2019 - 31. juli 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. juli 2019 - 31. juli 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. december 2020
Direktion:

.....
Claus Østergaard Jensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Smedegade 24, Herning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Smedegade 24, Herning ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. juli 2019 - 31. juli 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. juli 2019 - 31. juli 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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 regnskabsbrugere 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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Aarhus, den 22. december 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lis Andersen
statsaut. revisor
mne10892

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Smedegade 24, Herning ApS
Adresse, postnr., by	Grøndahlsvej 15, 14. 1., 7400 Herning
CVR-nr.	40 70 85 88
Stiftet	22. juli 2019
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	22. juli 2019 - 31. juli 2020
Direktion	Claus Østergaard Jensen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og drive ejendommen Smedegade 24, Herning samt dermed beslægtet virksomhed.

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20 13 mdr.
	Bruttofortjeneste	629.706
2	Finansielle indtægter	160.247
3	Finansielle omkostninger	-682.295
	Resultat før skat	107.658
	Skat af årets resultat	-23.685
	Årets resultat	83.973
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	83.973
		83.973

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

Balance

Note	kr.	<u>2019/20</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	24.556.750
		<u>24.556.750</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.556.750</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.284
	Andre tilgodehavender	19.268
	Periodeafgrænsningsposter	16.019
		<u>56.571</u>
	Likvide beholdninger	<u>131.365</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>187.936</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>24.744.686</u></u>

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

Balance

Note	kr.	2019/20
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	100.000
	Overført resultat	4.568.926
	Egenkapital i alt	<u>4.668.926</u>
	Gældsforpligtelser	
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	17.734.541
	Anden gæld	448.716
		<u>18.183.257</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.029.623
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.141
	Gæld til tilknyttede virksomheder	777.827
	Skyldig sambeskatningsbidrag	23.685
	Anden gæld	5.227
		<u>1.892.503</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.075.760</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>24.744.686</u></u>
1	Anvendt regnskabspraksis	
7	Sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	100.000	4.484.953	4.584.953
Overført via resultatdisponering	0	83.973	83.973
Egenkapital 31. juli 2020	100.000	4.568.926	4.668.926

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smedegade 24, Herning ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Bruttofortjeneste

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 det forventede afkast for investeringsejendommen.

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

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 baseres 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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	160.247
	<u>160.247</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.158
Andre finansielle omkostninger	672.137
	<u>682.295</u>

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Tilgange	24.556.750
Kostpris 31. juli 2020	<u>24.556.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2020	<u>24.556.750</u>

Afskrives over

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

5 Investeringsejendomme

Virksomheden har foretaget investering i en udlejningsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	<u>2019/20</u>
Tilgang	24.556.750
Dagsværdi 31. juli	<u>24.556.750</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort 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 (4,25 % for 2019/20).

Herudover forudsættes det at det nuværende niveau for lejeindtægter fastholdes. Endvidere forudsættes det at det nuværende niveau for driftsomkostninger fastholdes, dog korrigeret for engangsudgifter i 2019/20.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 24.500 t.kr. pr. 31/7 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 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 2.569 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.207 t.kr.

Årsregnskab 22. juli 2019 - 31. juli 2020

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 13.599 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i ejendommen beliggende Smedegade 24, 7400 Herning for en værdi af 19.400 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 24.500 t.kr.

8 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
CØJ Holding ApS	Grøndahlsvej 15, 14. 1. 7400 Herning

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Østergaard Jensen

Direktion

På vegne af: Smedegade 24 Herning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-173238805955

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-12-22 13:52:00Z

NEM ID 

Claus Østergaard Jensen

Dirigent

På vegne af: Smedegade 24 Herning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-173238805955

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-12-22 13:52:00Z

NEM ID 

Lis Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704880653

IP: 83.137.xxx.xxx

2020-12-22 14:14:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0WTO3-JMPL5-VO3UY-UUYIT-BZNOA-EWU0T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>