

Rent Herning ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 40 75 01 42

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2022.

Casper Uffe Brøchner Søndergaard
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Rent Herning 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. oktober 2022

Direktion

Casper Uffe Brøchner Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Rent Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rent Herning ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Holstebro, den 17. oktober 2022

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rent Herning ApS Sindinggårdvej 7 7400 Herning
	CVR-nr.: 40 75 01 42
	Stiftet: 29. august 2019
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 3. regnskabsår
Direktion	Casper Uffe Brøchner Søndergaard
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	US Invest 187 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 9.737 t.kr. mod et overskud sidste år på 2.918 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 68.184 t.kr. mod 50.278 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 17.906 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 15.924 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 23,4 % af de samlede aktiver på 68.184 t.kr., hvilket er en stigning på 11,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	2.012.679	1.533.262
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.228.930	3.115.088
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-21.751</u>	<u>-27.146</u>
Resultat før finansielle poster	11.219.858	4.621.204
Finansielle indtægter	2.560.087	0
2 Finansielle omkostninger	<u>-1.296.553</u>	<u>-880.625</u>
Resultat før skat	12.483.392	3.740.579
Skat af årets resultat	<u>-2.746.346</u>	<u>-822.915</u>
Årets resultat	<u>9.737.046</u>	<u>2.917.664</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>9.737.046</u>	<u>2.917.664</u>
Disponeret i alt	<u>9.737.046</u>	<u>2.917.664</u>

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>68.145.955</u>	<u>50.087.600</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.145.955</u>	<u>50.087.600</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.145.955</u>	<u>50.087.600</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>38.208</u>	<u>190.894</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>38.208</u>	<u>190.894</u>
	Aktiver i alt	<u>68.184.163</u>	<u>50.278.494</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	15.883.967	6.146.921
Egenkapital i alt	15.923.967	6.186.921
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.577.662	1.528.348
Hensatte forpligtelser i alt	3.577.662	1.528.348
 Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitut	27.314.035	30.267.931
5 Gæld til pengeinstitut	6.605.124	0
6 Deposita	853.200	497.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.772.359	30.765.331
7 Kortfristet del af langfristet gæld	933.995	962.000
Gæld til pengeinstitut	2.987.749	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.250	164.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	622.720	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.523.635	10.464.514
Selskabsskat	820.826	206.630
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.910.175	11.797.894
Gældsforpligtelser i alt	48.682.534	42.563.225
 Passiver i alt	 68.184.163	 50.278.494

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	40.000	3.229.257	3.269.257
Overført via resultatdisponering	0	2.917.664	2.917.664
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	6.146.921	6.186.921
Overført via resultatdisponering	0	9.737.046	9.737.046
	40.000	15.883.967	15.923.967

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.084	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.291.469</u>	<u>880.625</u>
	<u>1.296.553</u>	<u>880.625</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	43.203.297	33.312.825
Tilgang i årets løb	<u>8.829.425</u>	<u>9.890.472</u>
Kostpris 30. juni	<u>52.032.722</u>	<u>43.203.297</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	6.884.303	3.769.215
Årets regulering til dagsværdi	<u>9.228.930</u>	<u>3.115.088</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>16.113.233</u>	<u>6.884.303</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>68.145.955</u>	<u>50.087.600</u>

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.

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	4,5
------------------------------------	-----

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.

Noter

3. 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.
4,0	76.664.200	68.145.955	8.518.245
5,0	61.331.360	68.145.955	-6.814.595
		<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitut			
Gæld til realkreditinstitut i alt		28.014.746	31.229.931
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-700.711</u>	<u>-962.000</u>
		<u>27.314.035</u>	<u>30.267.931</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>24.634.361</u>	<u>26.327.000</u>
5. Gæld til pengeinstitut			
Gæld til pengeinstitut i alt		6.838.408	0
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-233.284</u>	<u>0</u>
		<u>6.605.124</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>5.671.991</u>	<u>0</u>
6. Deposita			
Deposita i alt		853.200	497.400
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt		<u>853.200</u>	<u>497.400</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>853.200</u>	<u>497.400</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld			
Kortfristet del af bankgæld		233.284	0
Kortfristet del af prioritetsgæld		<u>700.711</u>	<u>962.000</u>
		<u>933.995</u>	<u>962.000</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 28.015 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 60.368 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.036 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 19.388 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70, som er 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration.

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

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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 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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Anvendt regnskabspraksis

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, 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

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.

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