

Rent Herning ApS

Knudsvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 40 75 01 42

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2023.

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 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 revisorers 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 16. november 2023

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rent Herning ApS Knudsvej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 40 75 01 42
	Stiftet: 29. august 2019
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 4. 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 2022/23 udgjort et overskud på 453 t.kr. mod et overskud sidste år på 9.737 t.kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af selskabets omlægning af realkreditlån, hvilket har medført en kursgevinst på 2.927 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 65.822 t.kr. mod 68.184 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 2.362 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 16.377 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 24,9 % af de samlede aktiver på 65.822 t.kr., hvilket er en stigning på 1,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	2.262.701	2.012.679
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.749.706	9.228.930
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.979	-21.751
Resultat før finansielle poster	-532.984	11.219.858
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.934	0
Finansielle indtægter	2.927.082	2.560.087
3 Finansielle omkostninger	-1.815.363	-1.296.553
Resultat før skat	580.669	12.483.392
Skat af årets resultat	-127.733	-2.746.346
Årets resultat	452.936	9.737.046
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	452.936	9.737.046
Disponeret i alt	452.936	9.737.046

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Indretning af lejede lokaler	112.075	0
5	Investeringsejendomme	<u>65.396.249</u>	<u>68.145.955</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.508.324</u>	<u>68.145.955</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.508.324</u>	<u>68.145.955</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>271.934</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>271.934</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>42.024</u>	<u>38.208</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>313.958</u>	<u>38.208</u>
	Aktiver i alt	<u>65.822.282</u>	<u>68.184.163</u>

Balance 30. juni

Passiver	2023	2022
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	16.336.903	15.883.967
Egenkapital i alt	<u>16.376.903</u>	<u>15.923.967</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.994.157	3.577.662
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.994.157</u>	<u>3.577.662</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitut	24.144.729	27.314.035
7 Gæld til pengeinstitut	6.371.840	6.605.124
8 Deposita	953.142	853.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.469.711</u>	<u>34.772.359</u>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	779.480	933.995
Gæld til pengeinstitut	3.072.986	2.987.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	21.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	209.795	622.720
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.485.980	8.523.635
Selskabsskat	1.408.270	820.826
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.981.511</u>	<u>13.910.175</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>46.451.222</u>	<u>48.682.534</u>
Passiver i alt	<u>65.822.282</u>	<u>68.184.163</u>

1 Særlige poster

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Oplysninger om dagsværdi

12 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	6.146.921	6.186.921
Overført via resultatdisponering	0	9.737.046	9.737.046
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	15.883.967	15.923.967
Overført via resultatdisponering	0	452.936	452.936
	40.000	16.336.903	16.376.903

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Indtægter:		
Omlægning af realkreditlån	<u>2.927.082</u>	<u>0</u>
	<u>2.927.082</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Finansielle indtægter	<u>2.927.082</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>2.927.082</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.165	5.084
Andre finansielle omkostninger	<u>1.812.198</u>	<u>1.291.469</u>
	<u>1.815.363</u>	<u>1.296.553</u>

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
4. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	<u>126.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>126.000</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. juli	0	0
Årets afskrivninger	<u>-13.925</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-13.925</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>112.075</u>	<u>0</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	52.032.722	43.203.297
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>8.829.425</u>
Kostpris 30. juni	<u>52.032.722</u>	<u>52.032.722</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	16.113.233	6.884.303
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.749.706</u>	<u>9.228.930</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>13.363.527</u>	<u>16.113.233</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>65.396.249</u>	<u>68.145.955</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 afkastmodel er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 65.396 t.kr. pr. 30. juni 2023. 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 6.228 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.694 t.kr.

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
6. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	24.690.925	28.014.746
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-546.196</u>	<u>-700.711</u>
	<u>24.144.729</u>	<u>27.314.035</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>21.783.244</u>	<u>24.634.361</u>
7. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	6.605.124	6.838.408
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-233.284</u>	<u>-233.284</u>
	<u>6.371.840</u>	<u>6.605.124</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.438.707</u>	<u>5.671.991</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	953.142	853.200
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>953.142</u>	<u>853.200</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>953.142</u>	<u>853.200</u>
9. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	546.196	700.711
Kortfristet del af bankgæld	<u>233.284</u>	<u>233.284</u>
	<u>779.480</u>	<u>933.995</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 24.691 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 57.946 t.kr.		

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.036 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 18.473 t.kr.

11. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	65.396.249
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.749.706</u>

12. Eventualposter

Sambeskatning

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter 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.

Andre 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.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

Balancen

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsjendomme 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

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