



Søfronten Herning P/S

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 40777024

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.04.2022

Pia Skytte Kaspersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søfronten Herning P/S

Stagehøjvej 17

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 40777024

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Connie Bach, formand

Michael Raunholt Skytte

Pia Skytte Kaspersen

Jan Skytte Pedersen

Direktion

Pia Skytte Kaspersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Søfronten Herning P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.04.2022

Direktion

Pia Skytte Kaspersen

direktør

Bestyrelse

Connie Bach

formand

Michael Raunholt Skytte

Pia Skytte Kaspersen

Jan Skytte Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Søfronten Herning P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søfronten Herning P/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 05.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejerskab og udlejning af fast ejendom. Alle lejlighederne er beliggende på Fuglsang Allé 1-15 i Herning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets sammenligningstal udgør en forlænget periode på 16 måneder, da det var selskabets første regnskabsår sidste år.

Selskabet har i 2021 realiseret et overskud på 2.354 t.kr. før skat mod 9.463 t.kr. i 2019/20. Alle selskabets lejemål har været udlejet i 2021. Dagsværdiregulering er positiv og indgår med 1.206 t.kr.

Ledelsen finder det realiserede driftsresultat tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er optaget til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 4,25%.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 3,8 mio.kr. og ca. 4,2 mio.kr.

Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2022 og et ordinært driftsresultat, der er på niveau med indtjeningen i 2021.

Dagsværdireguleringer er, som ovenfor beskrevet, afhængig af renteutviklingen i samfundet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		3.580.370	4.452.357
Andre eksterne omkostninger		(1.406.592)	(1.387.015)
Bruttoresultat		2.173.778	3.065.342
Andre finansielle omkostninger	1	(1.025.579)	(1.282.143)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.148.199	1.783.199
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.205.845	7.680.154
Årets resultat		2.354.044	9.463.353
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.354.044	9.463.353
Resultatdisponering		2.354.044	9.463.353

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		66.429.035	65.204.706
Materielle aktiver	2	66.429.035	65.204.706
Anlægsaktiver		66.429.035	65.204.706
Likvide beholdninger		33.275	178.879
Omsætningsaktiver		33.275	178.879
Aktiver		66.462.310	65.383.585

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		11.817.397	9.463.353
Egenkapital		12.317.397	9.963.353
Gæld til realkreditinstitutter		43.548.163	43.862.653
Langfristede gældsforpligtelser	3	43.548.163	43.862.653
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	329.832	326.166
Deposita		918.137	889.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.624	59.612
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.303.157	10.282.614
Kortfristede gældsforpligtelser		10.596.750	11.557.579
Gældsforpligtelser		54.144.913	55.420.232
Passiver		66.462.310	65.383.585
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.463.353	9.963.353
Årets resultat	0	2.354.044	2.354.044
Egenkapital ultimo	500.000	11.817.397	12.317.397

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	248.587	266.329
Renteomkostninger i øvrigt	776.992	1.015.814
	1.025.579	1.282.143

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	57.524.552
Tilgange	18.484
Kostpris ultimo	57.543.036
Dagsværdireguleringer primo	7.680.154
Årets dagsværdireguleringer	1.205.845
Dagsværdireguleringer ultimo	8.885.999
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.429.035

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,25% pr. 31.12.2021. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 4,2 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2,9 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 3.918 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Herning.

Lejemålene kan af lejer opsiges med 3 måneders varsel.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	329.832	326.166	43.548.163	42.605.570
	329.832	326.166	43.548.163	42.605.570

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Herm. Rasmussen A/S, Herm. Rasmussen A/S Holding, Herm. Rasmussen A/S Malerforretning, Herm. Rasmussen A/S Erhvervsjendomme og Ringvejens Autolakereri A/S's bankengagement i Jyske Bank på 39.468 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Herm. Rasmussen A/S Holding som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021 på 66.429 t.kr.

6 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Herm. Rasmussen A/S Holding, Silkeborg

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabets sammenligningstal udgøre en forlænget periode på 16 måneder, da det var selskabets første regnskabsår sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Opkrævet bidrag til varme mv. indgår ikke i huslejeindtægterne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration.

Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et samlet fastsat afkastkrav på mellem 4% og 4,5%, idet der er tale om ensartede ejendomme. Afkastkravet fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme.

Der er ikke indhentet særskilte eksterne vurderinger på ejendommene.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.