



Søfronten Herning P/S

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 40777024

Årsrapport 09.09.2019 - 31.12.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.04.2021

Pia Skytte Kaspersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søfronten Herning P/S

Stagehøjvej 17

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 40777024

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 09.09.2019 - 31.12.2020

Bestyrelse

Connie Bach, formand

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 09.09.2019 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 09.09.2019 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 07.04.2021

Direktion

Pia Skytte Kaspersen

direktør

Bestyrelse

Connie Bach

formand

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 09.09.2019 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.09.2019 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 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. 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 07.04.2021

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

Selskabet er stiftet pr. 09.09.2019 i forbindelse med erhvervelse af 37 ejerlejligheder på Fuglsang Allé 1-15 i Herning. Selskabets første regnskabsår er forlænget og udgør derfor 16 måneder.

Selskabet har i 2019/20 realiseret et overskud på 9.463 t.kr. før skat. Alle selskabets lejemål har været udlejet i 2020. Dagsværdiregulering er positiv og indgår med 7.680 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 +/- 0,5% vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 7 mio.kr. og ca. 9 mio.kr.

Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2021 og et ordinært driftsresultat, der er på niveau med indtjeningen i 2020.

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

Særlige risici

Selskabets rentebærende gæld består af fastforrentede lån og der er dermed ikke væsentlige finansielle risici forbundet hermed.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.
Nettoomsætning		4.452.357
Andre eksterne omkostninger		(1.387.015)
Bruttoresultat		3.065.342
Andre finansielle omkostninger	1	(1.282.143)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.783.199
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.680.154
Årets resultat		9.463.353
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		9.463.353
Resultatdisponering		9.463.353

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		65.204.706
Materielle aktiver	2	65.204.706
Anlægsaktiver		65.204.706
Likvide beholdninger		178.879
Omsætningsaktiver		178.879
Aktiver		65.383.585

Passiver

	Note	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		9.463.353
Egenkapital		9.963.353
Gæld til realkreditinstitutter		43.862.653
Langfristede gældsforpligtelser	3	43.862.653
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	326.166
Deposita		889.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.612
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.282.614
Kortfristede gældsforpligtelser		11.557.579
Gældsforpligtelser		55.420.232
Passiver		65.383.585
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Koncernforhold	6	

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	9.463.353	9.463.353
Egenkapital ultimo	500.000	9.463.353	9.963.353

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	266.329
Renteomkostninger i øvrigt	1.015.814
	1.282.143

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	57.524.552
Kostpris ultimo	57.524.552
Årets dagsværdireguleringer	7.680.154
Dagsværdireguleringer ultimo	7.680.154
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.204.706

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. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 4,1 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2,8 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 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	326.166	43.862.653	42.950.481
	326.166	43.862.653	42.950.481

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Herm. Rasmussen A/S, Herm. Rasmussen A/S Malerforretning, Herm. Rasmussen A/S Erhvervsjendomme og Ringvejens Autolakereri A/S's bankengagement i Jyske Bank på 40.353 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. 31.12.2020 på 65.205 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.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår hvorfor regnskabet omfatter perioden fra 09.09.2019 til 31.12.2020.

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.