

Herning Boligservice ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 55 47 67 13

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. september 2021

Dirigent:



.....
Casper Søndergaard





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Herning Boligservice ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. september 2021
Direktion:



Casper Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Herning Boligservice ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Herning Boligservice ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 17. september 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
mne8217

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Herning Boligservice ApS
Adresse, postnr., by	Sindinggårdvej 7, 7400 Herning
CVR-nr.	55 47 67 13
Stiftet	6. februar 1976
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Telefon	97 12 01 22
Telefax	97 21 26 21
Direktion	Casper Søndergaard
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på 566.567 kr. mod et underskud på 215.516 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 6.167.576 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	490.105	494.810
2	Personaleomkostninger	-729.623	-88.028
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-221.661	-110.283
	Andre driftsomkostninger	0	-1.041.272
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-461.179	-744.773
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	124.856	818.247
	Resultat før finansielle poster	-336.323	73.474
3	Finansielle omkostninger	-388.693	-417.915
	Resultat før skat	-725.016	-344.441
4	Skat af årets resultat	158.449	128.925
	Årets resultat	-566.567	-215.516
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-566.567	-215.516
		-566.567	-215.516

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	2.524.500	1.455.859
6	Investeringsejendomme	28.165.447	27.969.159
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	303.491	87.630
		<u>30.993.438</u>	<u>29.512.648</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>30.993.438</u>	<u>29.512.648</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	125.000	0
	Andre tilgodehavender	412.376	3.507.692
	Periodeafgrænsningsposter	80.208	0
		<u>617.584</u>	<u>3.507.692</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>617.584</u>	<u>3.507.692</u>
	AKTIVER I ALT	<u>31.611.022</u>	<u>33.020.340</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	180.000	180.000
	Overført resultat	5.987.576	6.554.143
	Egenkapital i alt	<u>6.167.576</u>	<u>6.734.143</u>
	Forpligtelser		
7	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	1.354.071	1.512.520
	Gæld til realkreditinstitutter	6.484.806	6.732.942
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.777.353	9.130.852
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.500.733	5.326.303
	Deposita	464.445	478.095
		<u>22.581.408</u>	<u>23.180.712</u>
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>22.581.408</u>	<u>23.180.712</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	251.732	251.703
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.345.227	2.399.173
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.264	0
	Skyldig selskabsskat	122.752	116.746
	Anden gæld	97.063	337.863
		<u>2.862.038</u>	<u>3.105.485</u>
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>2.862.038</u>	<u>3.105.485</u>
	Forpligtelser i alt	<u>25.443.446</u>	<u>26.286.197</u>
	PASSIVER I ALT	<u>31.611.022</u>	<u>33.020.340</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	180.000	6.769.659	6.949.659
Overført via resultatdisponering	0	-215.516	-215.516
Egenkapital 1. juli 2020	<u>180.000</u>	<u>6.554.143</u>	<u>6.734.143</u>
Korrigeret egenkapital 1. juli 2020	180.000	6.554.143	6.734.143
Overført via resultatdisponering	0	-566.567	-566.567
Egenkapital 30. juni 2021	<u>180.000</u>	<u>5.987.576</u>	<u>6.167.576</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Herning Boligservice ApS for 2020/21 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.

Nettoomsætningen indeholder indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investeringsejendomme. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendom og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger (domicilejendomme) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 tabs-erfaringer.

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.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2020/21	2019/20
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	653.026	69.728
Pensioner	48.890	0
Andre omkostninger til social sikring	2.051	0
Andre personaleomkostninger	25.656	18.300
	<u>729.623</u>	<u>88.028</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	54.430	51.763
Andre finansielle omkostninger	334.263	366.152
	<u>388.693</u>	<u>417.915</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	119.746
Årets regulering af udskudt skat	-158.449	-248.671
	<u>-158.449</u>	<u>-128.925</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

5 Materielle aktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2020	1.595.467	21.487.401	120.700	23.203.568
Tilgang i årets løb	1.206.162	71.432	300.001	1.577.595
Kostpris 30. juni 2021	2.801.629	21.558.833	420.701	24.781.163
Opskrivninger 1. juli 2020	0	6.481.758	0	6.481.758
Årets opskrivning	0	124.856	0	124.856
Opskrivninger 30. juni 2021	0	6.606.614	0	6.606.614
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	139.608	0	33.070	172.678
Årets afskrivninger	137.521	0	84.140	221.661
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	277.129	0	117.210	394.339
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	2.524.500	28.165.447	303.491	30.993.438

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom 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 på 5 % for 2020/21. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 28.165 t.kr. pr. 30. juni 2021. 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 0,50 % vil dagsværdien falde med 2.560 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 % vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.129 t.kr.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**Noter****7 Langfristede forpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 13.104.209 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre økonomiske forpligtelser**

Leasingforpligtelser i øvrigt:

Leasingforpligtelser	33.120	0
----------------------	--------	---

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.570.682 kr., er afgivet pant på nom. 8.085.000 kr., i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 14.946.073 kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 9.648.173 kr., er afgivet pant på nom. 11.175.000 kr., i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 13.219.374 kr.