

Ejendomsselskabet Th. Nielsensgade 62, Herning ApS

Nis Petersens Vej 36, 7400 Herning

CVR-nr. 30 69 47 08

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023.

Emmeli Thusing Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet Th. Nielsensgade 62, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. juni 2023

Direktion

Emmeli Thusing Kronborg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Th. Nielsensgade 62, Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Th. Nielsensgade 62, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 13. juni 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Holdgaard Jensen

statsautoriseret revisor
mne33708

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Th. Nielsensgade 62, Herning ApS Nis Petersens Vej 36 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 69 47 08 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Emmeli Thusing Kronborg
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lægårdvej 91 C 7500 Holstebro
Modervirksomhed	Kronborg Holding Vildbjerg ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 166.236 kr. mod -23.559 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -369.956 kr. mod 78.143 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Th. Nielsensgade 62, 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. 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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Th. Nielsensgade 62, Herning ApS forholds-mæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	166.236	-23.559
Værdiregulering af investeringsejendomme	-538.109	200.126
Resultat før finansielle poster	-371.873	176.567
1 Finansielle omkostninger	-102.445	-76.406
Resultat før skat	-474.318	100.161
2 Skat af årets resultat	104.362	-22.018
Årets resultat	-369.956	78.143
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	78.143
Disponeret fra overført resultat	-369.956	0
Disponeret i alt	-369.956	78.143

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.925.000</u>	<u>4.925.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.925.000</u>	<u>4.925.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.925.000</u>	<u>4.925.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	22.022
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>4.622</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>26.644</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.839</u>	<u>75.085</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.839</u>	<u>101.729</u>
	Aktiver i alt	<u>4.927.839</u>	<u>5.026.729</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-369.957	0
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	78.143
	Egenkapital i alt	-244.957	203.143
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	542.675	660.941
	Hensatte forpligtelser i alt	542.675	660.941
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.121.367	2.204.407
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.121.367	2.204.407
	Kortfristet del af langfristet gæld	83.000	83.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	74.129
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.130.701	1.724.363
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	239.851	15.823
	Selskabsskat	13.904	0
	Anden gæld	41.298	60.423
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.508.754	1.958.238
	Gældsforpligtelser i alt	4.630.121	4.162.645
	Passiver i alt	4.927.839	5.026.729

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-1	78.143	203.142
Udloddet udbytte	0	0	-78.143	-78.143
Årets overførte overskud eller underskud	0	-369.956	0	-369.956
	125.000	-369.957	0	-244.957

Noter

	2022	2021
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.579	15.823
Andre finansielle omkostninger	72.866	60.583
	102.445	76.406
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	13.904	-22.022
Årets udskudt skat	-118.266	44.040
	-104.362	22.018
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	4.244.056	3.769.182
Tilgang i årets løb	538.109	474.874
Kostpris 31. december 2022	4.782.165	4.244.056
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	680.944	480.818
Årets regulering til dagsværdi	-538.109	200.126
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	142.835	680.944
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.925.000	4.925.000

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.

Afkastsatserne er fastsat til 6,25%.

Investerings ejendommen består af 1 ejendom beliggende i Herning. Ejendommen rummer 5 lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.204.367	2.287.907
Heraf forfalder inden for 1 år	-83.000	-83.500
	2.121.367	2.204.407
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.798.369	1.881.406
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022		4.925.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-538.109
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld realkreditinstitutter, er der deponeret et pantebrev på t.kr. 2.420 med pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 4.925.		
7. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kronborg Holding, Vildbjerg ApS, CVR-nr. 30208218, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		
Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		