

# ApS Byggecenter, Herning

Rossinisvej 14, 7400 Herning

CVR-nr. 21 10 84 13

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. september 2023

Dirigent:



Claus Løvgreen Kirkegaard



## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning   | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning  | 4 |
| Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023                       | 6 |
| Resultatopgørelse  | 6 |
| Balance  | 7 |
| Egenkapitalopgørelse   | 8 |
| Noter  | 9 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ApS Byggecenter, Herning for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. september 2023  
Direktion:



Claus Løvgreen Kikegaard

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i ApS Byggecenter, Herning

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Byggecenter, Herning for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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, som 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 11. september 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Niels J. Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne8217



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |  |
|----------------------|--|
| Navn                 | ApS Byggecenter, Herning   |
| Adresse, postnr., by | Rossinisvej 14, 7400 Herning   |
| CVR-nr.              | 21 10 84 13  |
| Stiftet              | 18. april 1961   |
| Hjemstedskommune     | Herning  |
| Regnskabsår          | 1. maj 2022 - 30. april 2023   |
| Direktion            | Claus Løvgreen Kikegaard   |
| Revisor              | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 1.678.579 kr. mod et overskud på 1.096.537 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på 43.363.161 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet andre væsentlige begivenheder.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2022/23    | 2021/22   |
|------|---|------------|-----------|
|      | Bruttofortjeneste                               | 1.663.036  | 1.663.537 |
| 2    | Personaleomkostninger                           | -387.179   | -238.992  |
|      | Resultat af drift før dagsværdireguleringer     | 1.275.857  | 1.424.545 |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    | -3.550.000 | 0         |
|      | Resultat før finansielle poster                 | -2.274.143 | 1.424.545 |
|      | Finansielle indtægter                           | 129.158    | 65.157    |
|      | Finansielle omkostninger                        | -4.717     | -76.321   |
|      | Resultat før skat                               | -2.149.702 | 1.413.381 |
|      | Skat af årets resultat                          | 471.123    | -316.844  |
|      | Årets resultat                                  | -1.678.579 | 1.096.537 |
|      | Forslag til resultatdisponering                 |            |           |
|      | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 0          | 114.400   |
|      | Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåre  | 800.000    | 0         |
|      | Overført resultat                               | -2.478.579 | 982.137   |
|      |   | -1.678.579 | 1.096.537 |

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Balance

| Note | kr.                                      | 2022/23           | 2021/22           |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | AKTIVER                                  |                   |                   |
|      | Langfristede aktiver                     |                   |                   |
| 3    | Materielle aktiver                       |                   |                   |
| 4    | Investeringssejdomme                     | 37.950.000        | 41.500.000        |
|      |  | <u>37.950.000</u> | <u>41.500.000</u> |
|      | Langfristede aktiver i alt               | <u>37.950.000</u> | <u>41.500.000</u> |
|      | Kortfristede aktiver                     |                   |                   |
|      | Tilgodehavender                          |                   |                   |
|      | Tilgodehavende                           | 1.816             | 31.148            |
|      | Periodeafgrænsningsposter                | 43.502            | 39.830            |
|      |  | <u>45.318</u>     | <u>70.978</u>     |
|      | Værdipapirer og kapitalandele            |                   |                   |
|      | Andre værdipapirer og kapitalandele      | 0                 | 248.920           |
|      |  | <u>0</u>          | <u>248.920</u>    |
|      | Likvide beholdninger                     | 11.720.210        | 11.218.475        |
|      | Kortfristede aktiver i alt               | <u>11.765.528</u> | <u>11.538.373</u> |
|      | AKTIVER I ALT                            | <u>49.715.528</u> | <u>53.038.373</u> |
|      | PASSIVER                                 |                   |                   |
|      | Egenkapital                              |                   |                   |
|      | Selskabskapital                          | 600.000           | 600.000           |
|      | Overført resultat                        | 42.763.161        | 45.241.740        |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 0                 | 114.400           |
|      |  | <u>43.363.161</u> | <u>45.956.140</u> |
|      | Egenkapital i alt                        | <u>43.363.161</u> | <u>45.956.140</u> |
|      | Forpligtelser                            |                   |                   |
|      | Langfristede forpligtelser               |                   |                   |
|      | Udskudt skat                             | 5.090.467         | 5.865.630         |
|      |  | <u>5.090.467</u>  | <u>5.865.630</u>  |
|      | Langfristede forpligtelser i alt         | <u>5.090.467</u>  | <u>5.865.630</u>  |
|      | Kortfristede forpligtelser               |                   |                   |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 55.095            | 62.429            |
|      | Skyldig selskabsskat                     | 205.804           | 291.635           |
|      | Anden gæld                               | 1.001.001         | 862.539           |
|      |  | <u>1.261.900</u>  | <u>1.216.603</u>  |
|      | Kortfristede forpligtelser i alt         | <u>1.261.900</u>  | <u>1.216.603</u>  |
|      | Forpligtelser i alt                      | <u>6.352.367</u>  | <u>7.082.233</u>  |
|      | PASSIVER I ALT                           | <u>49.715.528</u> | <u>53.038.373</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
5 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt      |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|------------|
| Egenkapital 1. maj 2021          | 600.000         | 44.259.603        | 113.000                             | 44.972.603 |
| Overført via resultatdisponering | 0               | 982.137           | 114.400                             | 1.096.537  |
| Udloddet udbytte                 | 0               | 0                 | -113.000                            | -113.000   |
| Egenkapital 1. maj 2022          | 600.000         | 45.241.740        | 114.400                             | 45.956.140 |
| Overført via resultatdisponering | 0               | -1.678.579        | 0                                   | -1.678.579 |
| Udloddet udbytte                 | 0               | 0                 | -114.400                            | -114.400   |
| Betalt ekstraordinært udbytte    | 0               | -800.000          | 0                                   | -800.000   |
| Egenkapital 30. april 2023       | 600.000         | 42.763.161        | 0                                   | 43.363.161 |

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Byggecenter, Herning for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af langfristede aktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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. maj 2022 - 30. april 2023

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Balancen

## Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

## Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Egenkapital

*Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## 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. maj 2022 - 30. april 2023

## 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.

## Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

## Noter

|   |                |                           |
|---|----------------|---------------------------|
| kr.                                       | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u>            |
| 2 Personaleomkostninger                   |                |                           |
| Lønninger                                 | 387.179        | 238.992                   |
|   | <u>387.179</u> | <u>238.992</u>            |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>1</u>       | <u>1</u>                  |
| 3 Materielle aktiver                      |                | Investeringsejen<br>domme |
| kr.                                       |                | <u>domme</u>              |
| Kostpris 1. maj 2022                      |                | 29.398.879                |
| Kostpris 30. april 2023                   |                | <u>29.398.879</u>         |
| Opskrivninger 1. maj 2022                 |                | 12.101.121                |
| Årets værdireguleringer                   |                | <u>-3.550.000</u>         |
| Opskrivninger 30. april 2023              |                | 8.551.121                 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023      |                | <u>37.950.000</u>         |

## 4 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 7 % for 2022/23. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

*Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 37.950 t.kr. pr. 30. april 2023 opgjort med en gennemsnitlig forrentningsfaktor på 7%. 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 2.530 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 % vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.919 t.kr.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der givet pant på i alt 925 t.kr., i selskabets grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på 37.950 t.kr.