

# ApS Byggecenter, Herning

Rossinisvej 14, 7400 Herning

CVR-nr. 21 10 84 13

## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2021

Dirigent:

  
Ole Kirkegaard





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ApS Byggecenter, Herning for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 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. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. oktober 2021

Direktion:



Ole Kirkegaard

## 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 2020 - 30. april 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 7. oktober 2021  
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 2020 - 30. april 2021
Direktion	Ole Kirkegaard
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2020/21 udviser et overskud på 1.760.880 kr. mod et overskud på 4.264.955 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på 44.972.603 kr.

Virksomhedens regnskabspraksis er blevet ændret på følgende punkter i forhold til sidste år:

Fremadrettet måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Hidtil blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger og værdiforringelser.

Denne ændring i regnskabspraksis foretages da måling af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Ændringen påvirker årets resultat positivt med 787.515 kr. (2019/20: 2.973.365 kr.) og balancen med en stigning på 13.501.738 kr. (2019/20: 12.528.462 kr.) og en egenkapitalforøgelse 30. april 2021 med 10.530.875 kr. (2019/20: 9.772.200 kr.).

Sammenligningstallene er tilrettet i forhold til ændringen i regnskabspraksis.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet andre væsentlige begivenheder.

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.700.785	2.127.984
2	Personaleomkostninger	-212.737	-224.356
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-588
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.488.048	1.903.040
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	800.000	2.800.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.288.048	4.703.040
	Finansielle indtægter	46.422	0
	Finansielle omkostninger	-76.400	-72.390
	<b>Resultat før skat</b>	2.258.070	4.630.650
	Skat af årets resultat	-497.190	-365.695
	<b>Årets resultat</b>	1.760.880	4.264.955
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	113.000	110.600
	Overført resultat	1.647.880	4.154.355
		1.760.880	4.264.955

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

## Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
3	Materielle aktiver		
4	Investeringsejendomme	41.500.000	40.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>41.500.000</u>	<u>40.700.000</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>41.500.000</u>	<u>40.700.000</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende	0	21.687
	Periodeafgrænsningsposter	43.191	33.914
		<u>43.191</u>	<u>55.601</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	191.800	151.760
		<u>191.800</u>	<u>151.760</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>10.143.212</u>	<u>9.648.374</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>10.378.203</u>	<u>9.855.735</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>51.878.203</u>	<u>50.555.735</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	44.259.603	42.611.723
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>44.972.603</u>	<u>43.322.323</u>
	<b>Forpligtelser</b>		
	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	5.865.630	5.689.630
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>5.865.630</u>	<u>5.689.630</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.633	37.000
	Skyldig selskabsskat	203.232	270.516
	Anden gæld	749.105	1.236.266
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>1.039.970</u>	<u>1.543.782</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>6.905.600</u>	<u>7.233.412</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>51.878.203</u>	<u>50.555.735</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 5 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	600.000	28.685.168	108.000	29.393.168
Ændring i regnskabspraksis	0	9.772.200	0	9.772.200
Overført via resultatdisponering	0	4.154.355	110.600	4.264.955
Udloddet udbytte	0	0	-108.000	-108.000
<b>Egenkapital 1. maj 2020</b>	<b>600.000</b>	<b>42.611.723</b>	<b>110.600</b>	<b>43.322.323</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.647.880	113.000	1.760.880
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>600.000</b>	<b>44.259.603</b>	<b>113.000</b>	<b>44.972.603</b>

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Byggecenter, Herning for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomhedens regnskabspraksis er blevet ændret på følgende punkter i forhold til sidste år:

Fremadrettet måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Hidtil blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger og værdiforringelser.

Denne ændring i regnskabspraksis foretages da måling af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Ændringen påvirker årets resultat positivt med 787.515 kr. (2019/20: 2.973.365 kr.) og balancen med en stigning på 13.501.738 kr. (2019/20: 12.528.462 kr.) og en egenkapitalforøgelse 30. april 2021 med 10.530.875 kr. (2019/20: 9.772.200 kr.).

Sammenligningstallene er tilrettet i forhold til ændringen i regnskabspraksis.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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.

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

##### 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.

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealizationsværdien.

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Noter

kr.	2020/21	2019/20
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	212.737	224.356
	<u>212.737</u>	<u>224.356</u>

### 3 Materielle aktiver

kr.	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. maj 2020	29.398.879	17.611	29.416.490
Kostpris 30. april 2021	29.398.879	17.611	29.416.490
Opskrivninger 1. maj 2020	11.301.121	0	11.301.121
Årets opskrivning	800.000	0	800.000
Opskrivninger 30. april 2021	12.101.121	0	12.101.121
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	0	17.611	17.611
Af- og nedskrivninger 30. april 2021	0	17.611	17.611
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<u>41.500.000</u>	<u>0</u>	<u>41.500.000</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.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,75 % for 2020/21. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 41.500 t.kr. pr. 30. april 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen og en uafhængig vurderingsmand 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 3.320 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 % vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.952 t.kr.

## Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

### 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 24.033 t.kr.