

ApS BYGGECENTER, HERNING
Rossinisvej 14, 7400 Herning

CVR-nr. 21 10 84 13

Årsrapport

1. maj 2023 - 30. april 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. august 2024


Jonna Løvgreen Kirkegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for ApS BYGGECENTER, HERNING.

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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. august 2024

Direktion



Jonna Løvgreen Kirkegaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i ApS BYGGECENTER, HERNING

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS BYGGECENTER, HERNING for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 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 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.

Herning, den 26. august 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Niels Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne8217

Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS BYGGECENTER, HERNING Rossinisvej 14 7400 Herning
	CVR-nr.: 21 10 84 13
	Stiftet: 18. april 1961
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Jonna Løvgreen Kirkegaard
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.086.674 mod 1.663.036 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 334.871 mod -1.678.579 sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter balancedagen ikke indtruffet andre væsentlige begivenheder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS BYGGECENTER, HERNING 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, hvorpå 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 selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	2.086.674	1.663.036
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.300.000	-3.550.000
2 Personaleomkostninger	-698.425	-387.179
Driftsresultat	88.249	-2.274.143
Andre finansielle indtægter	349.553	129.158
Øvrige finansielle omkostninger	-5.779	-4.717
Resultat før skat	432.023	-2.149.702
3 Skat af årets resultat	-97.152	471.123
Årets resultat	334.871	-1.678.579
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	800.000
Overføres til overført resultat	334.871	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.478.579
Disponeret i alt	334.871	-1.678.579

Balance 30. april

Aktiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>36.650.000</u>	<u>37.950.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.650.000</u>	<u>37.950.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.650.000</u>	<u>37.950.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.816	1.816
	Periodeafgrænsningsposter	<u>60.232</u>	<u>43.502</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>62.048</u>	<u>45.318</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.056.978</u>	<u>11.720.210</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.119.026</u>	<u>11.765.528</u>
	Aktiver i alt	<u>49.769.026</u>	<u>49.715.528</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		43.098.032	42.763.161
Egenkapital i alt		<u>43.698.032</u>	<u>43.363.161</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		4.804.467	5.090.467
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.804.467</u>	<u>5.090.467</u>
Gældsforpligtelser			
Deposita		776.100	756.534
Selskabsskat		297.152	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.073.252</u>	<u>756.534</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	55.095
Selskabsskat		112.500	205.804
Anden gæld		35.775	244.467
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>193.275</u>	<u>505.366</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.266.527</u>	<u>1.261.900</u>
Passiver i alt		<u>49.769.026</u>	<u>49.715.528</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	600.000	45.241.740	114.400	45.956.140
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.678.579	0	-1.678.579
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-800.000	0	-800.000
Egenkapital 1. maj 2023	600.000	42.763.161	0	43.363.161
Årets overførte overskud eller underskud	0	334.871	0	334.871
	600.000	43.098.032	0	43.698.032

Noter

	2023/24	2022/23
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-1.300.000	-3.550.000
	-1.300.000	-3.550.000
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	698.425	387.179
	698.425	387.179
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	383.152	304.040
Årets regulering af udskudt skat	-286.000	-775.163
	97.152	-471.123
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2023	29.398.879	29.398.879
Overførsler	-14.587.367	0
Kostpris 30. april 2024	14.811.512	29.398.879
Regulering til dagsværdi 1. maj 2023	8.551.121	12.101.121
Årets regulering til dagsværdi	-1.300.000	-3.550.000
Overførsler	14.587.367	0
Regulering til dagsværdi 30. april 2024	21.838.488	8.551.121
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	36.650.000	37.950.000

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav på 7,25 % i henhold til 7 % sidste regnskabsår. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningspotentiale.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 36.650 t.kr. pr. 30. april 2024. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.700 t.kr.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

- 6. Eventualposter**
Eventualforpligtelser
Ingen.