

---

# ***HERNINGVEJ 102, SILKEBORG ApS***

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

Årsrapport for  
1. januar 2020 - 30. juni 2020

---

CVR-nr. 31 16 54 07

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 18/9 2020

Thomas Jakob Bøgild-  
Jakobsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 30. juni 2020	7
Balance 30. juni 2020	8
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020 for HERNINGVEJ 102, SILKEBORG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. september 2020

## Direktion

René Birch  
Direktør

Thomas Bertelsen  
Direktør

Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i HERNINGVEJ 102, SILKEBORG ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HERNINGVEJ 102, SILKEBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 18. september 2020

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne26806

Jeppe Smed Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne40041

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HERNINGVEJ 102, SILKEBORG ApS  Sortenborgvej 2 8600 Silkeborg  CVR-nr: 31 16 54 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni Stiftet: 20. december 2007 Regnskabsår: 14. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
<b>Direktion</b>	René Birch Thomas Bertelsen Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er opførelse og udlejning af fast ejendommen beliggende på Herningvej 100 til 106, Silkeborg.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 2.998.694, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en positiv egenkapital på DKK 9.861.022.

HERNINGVEJ 102, SILKEBORG ApS, SØREN GØRUP CHRISTIANSEN HERNINGVEJ ApS og Birch Herningvej, Silkeborg ApS er i regnskabsåret fusioneret med HERNINGVEJ 102, SILKEBORG ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er sket med regnskabsmæssig kraft fra 4. maj 2020. Fusionen er regnskabsmæssigt sket ved brug af sammenlægningsmetoden og der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal i regnskabet.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket selskabet i regnskabsperioden og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	2020 DKK 6 måneder	2019 DKK 12 måneder
Bruttotab før værdiregulering		-39.156	10.542
Værdiregulering af investeringsaktiver		4.065.627	-30.715
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>4.026.471</b>	<b>-20.173</b>
Finansielle omkostninger	2	-57.681	-3.986
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.968.790</b>	<b>-24.159</b>
Skat af årets resultat	3	-970.096	4.513
<b>Årets resultat</b>		<b>2.998.694</b>	<b>-19.646</b>

## Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.998.694	-19.646
	<b>2.998.694</b>	<b>-19.646</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2020	2019
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		44.246.039	2.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>44.246.039</b>	<b>2.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.246.039</b>	<b>2.500.000</b>
Andre tilgodehavender		18.846	5.099
Selskabsskat		0	21.513
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.846</b>	<b>26.612</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.042</b>	<b>118.202</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>35.888</b>	<b>144.814</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.281.927</b>	<b>2.644.814</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.736.022	1.952.314
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9.861.022</b>	<b>2.077.314</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.304.123	418.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.304.123</b>	<b>418.000</b>
Deposita		0	10.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>10.800</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.434.977	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.331.449	117.826
Selskabsskat		350.356	0
Anden gæld		0	20.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.116.782</b>	<b>138.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.116.782</b>	<b>149.500</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.281.927</b>	<b>2.644.814</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>1. Andre driftsindtægter</b>		
Øvrige indtægter	111.038	0
	<u>111.038</u>	<u>0</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	57.141	0
Andre finansielle omkostninger	540	3.986
	<u>57.681</u>	<u>3.986</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	350.356	-21.513
Årets udskudte skat	619.740	17.000
	<u>970.096</u>	<u>-4.513</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	2.039.727
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	14.195.014
Tilgang i årets løb	23.485.398
Kostpris 30. juni	39.720.139
Værdireguleringer 1. januar	460.273
Årets værdireguleringer	4.065.627
Værdireguleringer 30. juni	4.525.900
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>44.246.039</b>

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 30. juni 2020 er baseret på en handel med kapitalandele mellem uafhængige parter i maj 2020. I denne forbindelse er der foretaget værdiregulering af investeringsejendommen. Selskabets ejendomsprojekt er i et meget tidligt stadie, og byggeriet er endnu ikke påbegyndt. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen tillagt merværdi ved handel i maj 2020 er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen.

## 5. Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Den x. xxxx 201x erhvervede virksomheden xxx af sine egne aktier, svarende til xx%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK xxx, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Virksomheden ejer samlet XX stk. med en pålydende værdi på DKK XX svarende til XX% af den samlede kapital.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	10.800
Langfristet del	<u>0</u>	<u>10.800</u>
Inden for 1 år	0	0
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>10.800</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve for TDKK 160.650 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	44.246.039	0
---	------------	---

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Birch Herning Silkeborg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HERNINGVEJ 102, SILKEBORG ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

Selskabet har i regnskabsperioden omlagt regnskabsåret fra 1/1 til 31/12 til perioden 1/7 til 30/6, hvorfor indeværende regnskabsår alene omfatter 6 måneder. Sammenligningstal er ikke tilpasset. Der er således ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstal.

Omlægning er sket for at tilpasse regnskabsperioden til at følge det ultimative moderselskab.

Den øvrige regnskabspraksis er uændret i regnskabsåret.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balance

## Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Rente- og låneomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af investeringsjendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Såfremt der er indgået aftale om salg af ejendommen eller selskabet, måles dagsværdien med udgangspunkt i denne aftale. Salgsprisen reduceres med de forventede færdiggørelsesomkostninger samt et skønnet risikoelement under hensyntagen til usikkerheder forbundet med færdiggørelsen og ejendommens fremtidige driftsresultat.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.



## Noter til årsregnskabet

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.