



Tlf.: 97 12 52 44  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Guldborgvej 1  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**VESTERGADE 7, 7400 HERNING APS**

**SØNDERGADE 23, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JUNI 2023 - 31. MAJ 2024**

**17. REGNSKABSÅR**

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

---

Mads Erik Jacobsen

**CVR-NR. 31 25 25 20**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	VESTERGADE 7, 7400 HERNING ApS Søndergade 23 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 25 25 20 Stiftet: 31. januar 2008 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. juni 2023 - 31. maj 2024
<b>Direktion</b>	Mads Erik Jacobsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 for VESTERGADE 7, 7400 HERNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. november 2024

Direktion:

---

Mads Erik Jacobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i VESTERGADE 7, 7400 HERNING ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for VESTERGADE 7, 7400 HERNING ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 17. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Bo Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32231

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>444.847</b>	<b>187.109</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-325.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>119.847</b>	<b>187.109</b>
Andre finansielle indtægter.....		16	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-156.328	-132.683
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-36.465</b>	<b>54.426</b>
Skat af årets resultat.....	2	-22.491	-12.088
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-58.956</b>	<b>42.338</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-58.956	42.338
<b>I ALT</b> .....		<b>-58.956</b>	<b>42.338</b>

## BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		2.549.000	3.943.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.549.000</b>	<b>3.943.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.549.000</b>	<b>3.943.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	1.933
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>1.933</b>
Likvide beholdninger.....		29.619	24.984
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>29.619</b>	<b>26.917</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.578.619</b>	<b>3.969.917</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-742.621	-683.665
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-617.621</b>	<b>-558.665</b>
Selskabsskat.....		22.491	12.088
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>22.491</b>	<b>12.088</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.115.487	4.444.659
Selskabsskat.....		12.088	0
Anden gæld.....		1.489	7.500
Deposita.....		29.685	49.335
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.173.749</b>	<b>4.516.494</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.196.240</b>	<b>4.528.582</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.578.619</b>	<b>3.969.917</b>
Eventualposter mv.....	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2023.....	125.000	-683.665	-558.665
Forslag til resultatdisponering.....		-58.956	-58.956
<b>Egenkapital 31. maj 2024.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-742.621</b>	<b>-617.621</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	156.328	132.446	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	237	
	<b>156.328</b>	<b>132.683</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.491	12.088	
	<b>22.491</b>	<b>12.088</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
kr.			
Kostpris 1. juni 2023.....		4.853.474	
Afgang.....		-1.206.860	
<b>Kostpris 31. maj 2024.....</b>		<b>3.646.614</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2023.....		-910.474	
Årets værdireguleringer.....		-325.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		137.860	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2024.....</b>		<b>-1.097.614</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024.....</b>		<b>2.549.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
kr.			
Dagsværdi 31. maj 2024.....		2.549.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-325.000	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

**Dagsværdi for erhvervsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
 Beboelsesejendomme (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent) 5,75%

**Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.549 t.kr. pr. 31/5 2024 opgjort med en gennemsnitlig forretningsfaktor på 5,75%. 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 %-point vil dagsværdien falde med 213 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 253 t.kr.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

kr.	31/5 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2023 gæld i alt
Selskabsskat.....	34.579	12.088	0	12.088
	<b>34.579</b>	<b>12.088</b>	<b>0</b>	<b>12.088</b>

**Eventualposter mv.**

5

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ApS AF 8/10 1976, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Selskabets egenkapital er tabt og selskabets kapitalgrundlag underlægges indtil videre af ejeren via lån til selskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VESTERGADE 7, 7400 HERNING ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, salg- og distributionsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.