



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN BREDGADE 32 HERNING APS
C/O EVA DIDERICHSEN, BREDGADE 35 1. TV., 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. oktober 2023

Claus Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Bredgade 32 Herning ApS c/o Eva Diderichsen Bredgade 35 1. tv. 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 15 32 75 Stiftet: 21. april 2009 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Anette Hornbæk Eva Diderichsen Claus Nielsen
Direktion	Eva Diderichsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendommen Bredgade 32 Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21. oktober 2023

Direktion:

Eva Diderichsen

Bestyrelse:

Anette Hornbæk

Eva Diderichsen

Claus Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendommen Bredgade 32 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bredgade 32 Herning ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 21. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af drift og udleje af investeringsejendommen Bredgade 32, Herning. Ejendommen er udlejet til erhvervslejemål og boliglejemål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen vurderes som værende tilfredsstillende under hensyntagen til markedet for udlejning.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne. Selskabet forventer at kunne retablere egenkapitalen ved enten den fremtidige drift af ejendommen eller ved en gældseftergivelse af gælden til anpartshaveren.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.078.501	1.164.892
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-500.000	-2.500.000
DRIFTSRESULTAT		578.501	-1.335.108
Andre finansielle omkostninger.....	1	-210.901	-226.471
RESULTAT FØR SKAT		367.600	-1.561.579
Skat af årets resultat.....	2	-81.417	343.003
ÅRETS RESULTAT		286.183	-1.218.576
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		286.183	-1.218.576
I ALT		286.183	-1.218.576

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		17.500.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.500.000	18.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		17.500.000	18.000.000
Udskudte skatteaktiver.....		144.043	173.483
Andre tilgodehavender.....		3.319	3.424
Periodeafgrænsningsposter.....		9.006	5.730
Tilgodehavender.....		156.368	182.637
Likvide beholdninger.....		42.093	343.285
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		198.461	525.922
AKTIVER.....		17.698.461	18.525.922
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-3.268.527	-3.554.710
EGENKAPITAL.....		-3.143.527	-3.429.710
Deposita.....		90.300	90.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	90.300	90.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.619	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.549.370	21.660.872
Selskabsskat.....		51.977	67.477
Anden gæld.....		121.232	110.771
Periodeafgrænsningsposter.....		10.490	10.212
Kortfristede gældsforpligtelser.....		20.751.688	21.865.332
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.841.988	21.955.632
PASSIVER.....		17.698.461	18.525.922
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	125.000	-3.554.710	-3.429.710
Forslag til resultatdisponering.....		286.183	286.183
Egenkapital 30. juni 2023.....	125.000	-3.268.527	-3.143.527

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	210.325	221.844	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	576	4.627	
	210.901	226.471	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	51.977	67.477	2
Regulering af udskudt skat.....	29.440	-410.480	
	81.417	-343.003	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. juli 2022.....		28.360.966	
Kostpris 30. juni 2023.....		28.360.966	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		-10.360.966	
Årets værdireguleringer.....		-500.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		-10.860.966	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		17.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendom	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		17.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-500.000	

Investeringsejendommen består af 1 erhvervslejemål og 3 lejligheder. Ejendommen er anskaffet i 2009. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.127 tkr., samlet set for boligudlejning og erhvervsudlejning, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.094 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 164 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på mellem 5-6,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på mellem 5-6,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende bolig-/erhvervsjendomme i Herning.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Deposita.....	90.300	0	90.300	90.300	
	90.300	0	90.300	90.300	
Eventualposter mv.					5
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Eva Diderichsen Holding II ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
<p>Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på 8.579 tkr. samt ejerpantebreve på 8.877 tkr., der giver pant i ejendommen.</p>					
			2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold					7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			0	0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Bredgade 32 Herning ApS for 2022/23 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

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.