



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 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. oktober 2024

---

Claus Nielsen

## 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. juli 2023 - 30. juni 2024</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Ejendommen Bredgade 32 Herning ApS<br>c/o Eva Diderichsen<br>Bredgade 35 1. tv.<br>7400 Herning                  |
|                   | CVR-nr.: 32 15 32 75<br>Stiftet: 21. april 2009<br>Kommune: Herning<br>Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 |
| <b>Bestyrelse</b> | Anette Hornbæk<br>Eva Diderichsen<br>Claus Nielsen   |
| <b>Direktion</b>  | Eva Diderichsen  |
| <b>Revisor</b>    | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Birk Centerpark 30<br>7400 Herning                                 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 12. oktober 2024

Direktion:

---

Eva Diderichsen

Bestyrelse:

---

Anette Hornbæk

---

Eva Diderichsen

---

Claus Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Bredgade 32 Herning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bredgade 32 Herning ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 12. oktober 2024

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 i regnskabsåret modtaget et skattefrit koncerntilskud på 15 mio. kr., som er indregnet direkte på egenkapitalen.

### 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 | 2023/24<br>kr.   | 2022/23<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>1.153.907</b> | <b>1.078.501</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 0                | -500.000         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.153.907</b> | <b>578.501</b>   |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 3.516            | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger.....              | 1    | -205.455         | -210.901         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>951.968</b>   | <b>367.600</b>   |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | -209.977         | -81.417          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>741.991</b>   | <b>286.183</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                            |      | 741.991          | 286.183          |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>741.991</b>   | <b>286.183</b>   |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                       | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                    |      | 17.500.000        | 17.500.000        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 3    | 17.500.000        | 17.500.000        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>17.500.000</b> | <b>17.500.000</b> |
| Udskudte skatteaktiver.....                   |      | 4.664             | 144.043           |
| Andre tilgodehavender.....                    |      | 4.610             | 3.319             |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |      | 3.943             | 9.006             |
| Tilgodehavender.....                          |      | 13.217            | 156.368           |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 285.703           | 42.093            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>298.920</b>    | <b>198.461</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>17.798.920</b> | <b>17.698.461</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                   |                   |
| Anpartskapital.....                           |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat.....                        |      | 12.473.464        | -3.268.527        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>12.598.464</b> | <b>-3.143.527</b> |
| Deposita.....                                 |      | 100.800           | 90.300            |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 4    | 100.800           | 90.300            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 18.969            | 18.619            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |      | 4.894.502         | 20.549.370        |
| Selskabsskat.....                             |      | 70.598            | 51.977            |
| Anden gæld.....                               |      | 115.587           | 121.232           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |      | 0                 | 10.490            |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....          |      | 5.099.656         | 20.751.688        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |      | <b>5.200.456</b>  | <b>20.841.988</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>17.798.920</b> | <b>17.698.461</b> |
| Eventualposter mv.                            | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                            | 7    |                   |                   |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                   | Anpartskapital | Overført resultat | I alt             |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023.....         | 125.000        | -3.268.527        | -3.143.527        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                | 741.991           | 741.991           |
| Tilskud fra koncern.....              |                | 15.000.000        | 15.000.000        |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b> | <b>125.000</b> | <b>12.473.464</b> | <b>12.598.464</b> |

## NOTER

|   | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr. | Note     |
|---|----------------|----------------|----------|
| <b>Øvrige finansielle omkostninger</b>              |                |                | <b>1</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 205.455        | 210.325        |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 0              | 576            |          |
|   | <b>205.455</b> | <b>210.901</b> |          |
| <br>  |                |                |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                |                | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 70.598         | 51.977         |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 139.379        | 29.440         |          |
|   | <b>209.977</b> | <b>81.417</b>  |          |

**Materielle anlægsaktiver**

| kr.   | Investeringseje<br>domme | 3 |
|---|--------------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2023.....                                | 28.360.966               |   |
| <b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>                        | <b>28.360.966</b>        |   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....         | -10.860.966              |   |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....</b> | <b>-10.860.966</b>       |   |
|   |                          |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>           | <b>17.500.000</b>        |   |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.                          | Ejendom    |
|------------------------------|------------|
| Dagsværdi 30. juni 2024..... | 17.500.000 |

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 1.124 tkr., samlet set for boligudlejning og erhvervsudlejning, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.098 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 172 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, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på mellem 5-6,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende bolig-/erhvervsjendomme i Herning.

## NOTER

|   |                         |                    |                        |                         | Note         |
|---|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                         |                    |                        |                         | <b>4</b>     |
| kr.   | 30/6 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2023<br>gæld i alt |              |
| Deposita.....   | 100.800                 | 0                  | 100.800                | 90.300                  |              |
|   | <b>100.800</b>          | <b>0</b>           | <b>100.800</b>         | <b>90.300</b>           |              |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                         |                    |                        |                         | <br><b>5</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                         |                    |                        |                         |              |
| 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 Eva Diderichsen Holding II ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.  |                         |                    |                        |                         |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |                    |                        |                         | <br><b>6</b> |
| Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på 8.579 tkr. samt ejerpantebreve på 8.877 tkr., der giver pant i ejendommen.  |                         |                    |                        |                         |              |
|   |                         |                    | <b>2023/24</b>         | <b>2022/23</b>          |              |
| <b>Medarbejderforhold</b>   |                         |                    |                        |                         | <b>7</b>     |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:  |                         |                    | 0                      | 0                       |              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Bredgade 32 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

### 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 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 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.