

Ejendommen H.C. Ørstedvej 60-62 ApS

Knudsvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 34 45 32 17

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2023.

Casper Uffe Brøchner Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Ejendommen H.C. Ørstedvej 60-62 ApS.

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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. november 2023

Direktion

Casper Uffe Brøchner Søndergaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Holstebro, den 16. november 2023

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen H.C. Ørstedvej 60-62 ApS Knudsvej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 45 32 17
	Stiftet: 22. februar 2012
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 11. regnskabsår
Direktion	Casper Uffe Brøchner Søndergaard, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	US Invest 187 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 564 t.kr. mod 706 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2022/23 udgjort et overskud på 1.158 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.224 t.kr.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet har omlagt regnskabsperioden. Indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder, mens sidste regnskabsår omfatter 18 måneder.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 18.711 t.kr. mod 12.543 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 6.168 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.497 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 18,7 % af de samlede aktiver på 18.711 t.kr., hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2022 - 30/6 2023	1/1 2021 - 30/6 2022
Bruttofortjeneste	564.294	706.319
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.303.989	1.158.889
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.866	8.216
Andre finansielle indtægter	0	1.913
Øvrige finansielle omkostninger	-397.651	-308.605
Resultat før skat	1.484.498	1.566.732
Skat af årets resultat	-326.683	-342.928
Årets resultat	1.157.815	1.223.804
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.157.815	1.223.804
Disponeret i alt	1.157.815	1.223.804

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>18.228.653</u>	<u>11.958.889</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.228.653</u>	<u>11.958.889</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.228.653</u>	<u>11.958.889</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	482.118	584.364
	Andre tilgodehavender	<u>1</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>482.119</u>	<u>584.364</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>482.119</u>	<u>584.364</u>
	Aktiver i alt	<u>18.710.772</u>	<u>12.543.253</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.417.436	2.259.621
	Egenkapital i alt	<u>3.497.436</u>	<u>2.339.621</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	607.996	324.367
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>607.996</u>	<u>324.367</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	10.862.357	7.559.760
4	Deposita	222.676	120.534
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.085.033</u>	<u>7.680.294</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	167.007	104.525
	Gæld til pengeinstitutter	2.219.186	2.004.486
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.900	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.062.160	7.761
	Selskabsskat	43.054	67.199
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.520.307</u>	<u>2.198.971</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.605.340</u>	<u>9.879.265</u>
	Passiver i alt	<u>18.710.772</u>	<u>12.543.253</u>

6 Oplysninger om dagsværdi
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.035.817	1.115.817
Overført via resultatdisponering	0	1.223.804	1.223.804
Egenkapital 1. juli 2022	80.000	2.259.621	2.339.621
Overført via resultatdisponering	0	1.157.815	1.157.815
	80.000	3.417.436	3.497.436

Noter

	1/7 2022 - 30/6 2023	1/1 2021 - 30/6 2022
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	10.363.460	10.363.460
Tilgang i årets løb	<u>4.965.775</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>15.329.235</u>	<u>10.363.460</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	1.595.429	436.540
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.303.989</u>	<u>1.158.889</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>2.899.418</u>	<u>1.595.429</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>18.228.653</u>	<u>11.958.889</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning 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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	<u>30/6 2023</u>
Afkastkrav, bolig	4,75

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 18.229 t.kr. pr. 30. juni 2023. 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 1.736 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.144 t.kr.

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.029.364	7.664.285
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-167.007</u>	<u>-104.525</u>
	<u>10.862.357</u>	<u>7.559.760</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.952.760</u>	<u>6.291.199</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	222.676	120.534
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>222.676</u>	<u>120.534</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>222.676</u>	<u>120.534</u>
5. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>167.007</u>	<u>104.525</u>
	<u>167.007</u>	<u>104.525</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni		<u>18.228.653</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>1.303.989</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.029 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 18.229 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.		

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen H.C. Ørstedesvej 60-62 ApS 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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen H.C. Ørstedesvej 60-62 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.