

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# Herbst Ejendomme ApS

Kongevejen 377, 2840 Holte

CVR-nr. 39 32 01 77

## Årsrapport for 2021

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 7/3 2022.

---

Dirigent

Tim Kenneth Herbst

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Herbst Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Holte, den 7. marts 2022

### **Direktion**

Tim Kenneth Herbst

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Herbst Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Herbst Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 7. marts 2022

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl  
registreret revisor  
mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning og andre driftsindtægter, modregnet andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgskostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Bygninger og grunde er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Bygninger og grunde afskrives lineært over 50 år til en scrapværdi på 50%.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indeståender i pengeinstitutter og kasse, som indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2021

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	356.118	351.188
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-53.202	-53.202
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>302.916</u>	<u>297.986</u>
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter, koncern	0	0
	Renteudgifter	-48.260	-50.128
	<b>Resultat før skat</b>	<u>254.656</u>	<u>247.858</u>
3	Beregnete skatter	-56.024	-54.529
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>198.632</u></u>	<u><u>193.329</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	198.632	193.329
	Udbytte	0	0
		<u><u>198.632</u></u>	<u><u>193.329</u></u>

**Balance pr. 31/12 2021**

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
	<u>5.107.310</u>	<u>5.160.512</u>
	<u>5.107.310</u>	<u>5.160.512</u>
4	<u>5.107.310</u>	<u>5.160.512</u>
	<u>259.528</u>	<u>274.123</u>
	<u>259.528</u>	<u>274.123</u>
	<u>5.366.838</u>	<u>5.434.635</u>

## Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført til næste år	1.994.246	1.795.614
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.044.246</u>	<u>1.845.614</u>
3 Udskudt skat	<u>85.431</u>	<u>64.076</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>85.431</u>	<u>64.076</u>
Prioritetsgæld	2.215.503	2.354.917
Bankgæld	571.019	665.095
Deposita	<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.891.522</u>	<u>3.125.012</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	244.707	250.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	34.669	33.158
Anden gæld	<u>66.263</u>	<u>116.775</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>345.639</u>	<u>399.933</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.237.161</u>	<u>3.524.945</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>5.366.838</u>	<u>5.434.635</u>
6 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	<u>53.202</u>	<u>53.202</u>
	<u>53.202</u>	<u>53.202</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	34.669	33.158
Regulering af udskudt skat	<u>21.355</u>	<u>21.371</u>
	<u>56.024</u>	<u>54.529</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>85.431</u>	<u>64.076</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		
		<u>Bygninger og grunde</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021		5.320.117
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2021</b>		<u>5.320.117</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2021		159.605
Afskrivninger i året		53.202
Tilbageførte afskrivninger		<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2021</b>		<u>212.807</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2021</b>		<u>5.107.310</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 2022</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	144.707	2.360.210	1.636.675
Bankgæld	100.000	671.019	171.019
Deposita	<u>0</u>	<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
	<u>244.707</u>	<u>3.136.229</u>	<u>1.912.694</u>

## 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Herbst Espergærde Holding ApS som administrations-selskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskat-tede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtel-ser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem som fremgår af årsrapporten.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tim Kenneth Herbst

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-821985962034

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-09 06:22:51 UTC

NEM ID 

## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-03-09 06:28:08 UTC

NEM ID 

## Tim Kenneth Herbst

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-821985962034

IP: 78.143.xxx.xxx

2022-03-11 09:02:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DXCPF-MP671-LMF7J-7JF6F-TJWEE-O4PVD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>