

---

# *Herning Erhvervsudlejning ApS*

Guldborgvej 3, 7400 Herning

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 39 88 86 45

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/5 2023

Karsten Nørbjerg  
Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Herning Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2023

## Direktion

Karsten Nørbjerg Christensen  
Direktør

## Bestyrelse

Jens Rosenmeier  
Formand

Jesper Klein-Petersen

Karsten Nørbjerg Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Herning Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Herning Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Herning, den 30. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Vorret  
statsautoriseret revisor  
mne33256

Daniel Mogensen  
statsautoriseret revisor  
mne45831

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Herning Erhvervsudlejning ApS Guldborgvej 3 7400 Herning  CVR-nr: 39 88 86 45 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Herning
<b>Bestyrelse</b>	Jens Rosenmeier, formand Jesper Klein-Petersen Karsten Nørbjerg Christensen
<b>Direktion</b>	Karsten Nørbjerg Christensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>383.667</b>	<b>402.734</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-52.407	-56.157
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>331.260</b>	<b>346.577</b>
Finansielle omkostninger		-138.544	-137.854
<b>Resultat før skat</b>		<b>192.716</b>	<b>208.723</b>
Skat af årets resultat	3	-69.424	-46.038
<b>Årets resultat</b>		<b>123.292</b>	<b>162.685</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	123.292	162.685
	<b>123.292</b>	<b>162.685</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.902.993	4.951.240
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.467	7.627
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>4.906.460</b>	<b>4.958.867</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.906.460</b>	<b>4.958.867</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.796	0
Udskudt skatteaktiv	5	0	19.000
Periodeafgrænsningsposter		9.526	15.063
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.322</b>	<b>34.063</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.539</b>	<b>540.947</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>110.861</b>	<b>575.010</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.017.321</b>	<b>5.533.877</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		400.603	277.311
<b>Egenkapital</b>		<b>460.603</b>	<b>337.311</b>
Ansvarlig lånekapital		1.020.000	1.020.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.862.605	2.901.016
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>3.882.605</b>	<b>3.921.016</b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.420	38.291
Kreditinstitutter		236.136	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.586	65.820
Selskabsskat		20.424	43.038
Deposita		180.425	784.104
Anden gæld		94.122	344.297
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>674.113</b>	<b>1.275.550</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.556.718</b>	<b>5.196.566</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.017.321</b>	<b>5.533.877</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	60.000	277.311	337.311
Årets resultat	0	123.292	123.292
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>60.000</b>	<b>400.603</b>	<b>460.603</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og investere i udlejningsejendomme, samt at forestå den daglige drift heraf.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	50.424	49.038
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>19.000</u>	<u>-3.000</u>
	<u><b>69.424</b></u>	<u><b>46.038</b></u>

## 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	<u>5.100.000</u>	<u>34.300</u>
Kostpris 31. december	<u>5.100.000</u>	<u>34.300</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	148.760	26.673
Årets afskrivninger	<u>48.247</u>	<u>4.160</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>197.007</u>	<u>30.833</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>4.902.993</b></u>	<u><b>3.467</b></u>
Afskrives over	<u>30 år</u>	<u>3-5 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>5. Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	-19.000	-16.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>19.000</u>	<u>-3.000</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-19.000</b></u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>2.707.895</u>	<u>2.746.703</u>
	<u><b>2.707.895</b></u>	<u><b>2.746.703</b></u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.902.993	4.951.240
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.902.993	4.951.240

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Herning Erhvervsudlejning ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger relateret nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.