

**Herningvej 39 ApS**

**Herningvej 27 C  
8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 40 48 84 99**

## ÅRSRAPPORT

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 10/4 2024



Per Statager  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Resultatopgørelse.....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Herningvej 39 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10 / 6 2024

**Direktion**



Per Statager Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om review

### Til kapitalejerne i Herningvej 39 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Herningvej 39 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 10/6 2024

### Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjorth  
statsaut. revisor  
mne15242

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Herningvej 39 ApS  
Herningvej 27 C  
8600 Silkeborg

Telefon: 20 54 90 95  
E-mail: herningvej39aps@gmail.com

CVR-nr.: 40 48 84 99  
Stiftet: 23. april 2019  
Kommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Per Statager Andersen

### Revisor

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor  
Kristian Krøjgaard, revisor, cand. merc. aud.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ændringer i markedsrenten, investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt, vil tilsvarende betyde ændringer i ejendommens værdi.

Såfremt afkastkravet sænkes eller forhøjes med 0,5% vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen henholdsvis stige med tkr. 120 eller falde med tkr. 105.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2023	2022 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	198.108	223
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-24.530	-72
Andre eksterne omkostninger .....	-33.152	-58
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>140.426</b>	<b>93</b>
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-2.887	-3
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>137.539</b>	<b>90</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	184.566	100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>322.105</b>	<b>190</b>
4 Andre finansielle indtægter.....	15	0
5 Andre finansielle omkostninger.....	-27.800	-24
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>294.320</b>	<b>166</b>
6 Skat af årets resultat.....	-63.830	-36
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>230.490</b>	<b>130</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	118
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	0	114
Overført resultat.....	230.490	-102
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>230.490</b>	<b>130</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
7 Investeringsejendomme .....	1.790.000	1.600
7 Produktionsanlæg og maskiner .....	4.571	7
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.794.571</b>	<b>1.607</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.794.571</b>	<b>1.607</b>
Selskabsskat .....	0	1
Andre tilgodehavender .....	5.632	6
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>5.632</b>	<b>7</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>41.975</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>47.607</b>	<b>7</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.842.178</b>	<b>1.614</b>



**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat.....	634.848	404
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	118
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>684.848</b>	<b>572</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	131.000	84
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>131.000</b>	<b>84</b>
Kreditinstitutter.....	873.270	873
Deposita.....	48.000	48
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>921.270</b>	<b>921</b>
Kreditinstitutter.....	0	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.000	11
<b>9 Selskabsskat.....</b>	<b>10.830</b>	<b>0</b>
Anden gæld.....	79.717	6
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.513	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>105.060</b>	<b>37</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.026.330</b>	<b>958</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.842.178</b>	<b>1.614</b>
<b>10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	404.358	506
Årets resultat.....	230.490	130
Foreslået udbytte.....	0	-232
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>634.848</b>	<b>404</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	117.800	0
Foreslået udbytte.....	0	118
Ekstraordinært udbytte .....	0	114
Udloddet udbytte .....	-117.800	0
Udloddet ekstraordinært udbytte .....	0	-114
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>684.848</b>	<b>572</b>

## Noter

	2023	2022 kr. 1.000
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav på 8%.		
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Produktionsanlæg og maskiner.....	2.887	3
	<b>2.887</b>	<b>3</b>
<b>4 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver.....	13	0
Renter af overskydende skat, selskaber.....	2	0
	<b>15</b>	<b>0</b>
<b>5 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter.....	24.966	23
Gebyrer mv. ....	255	0
Renter, kreditorer.....	35	0
Renter, lån.....	2.380	0
Renter, anpartshaver .....	164	1
	<b>27.800</b>	<b>24</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	16.830	7
Regulering af udskudt skat .....	47.000	29
	<b>63.830</b>	<b>36</b>

## Noter

	Investerings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner	
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 1. januar 2023.....	1.562.484	14.435	
Årets tilgang .....	5.434	0	
Afgang .....	0	0	
<b>Kostpris 31. december 2023 .....</b>	<b>1.567.918</b>	<b>14.435</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023 .....	37.516	0	
Opskrivninger .....	184.566	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>222.082</b>	<b>0</b>	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	-6.977	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	-2.887	
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023 .....</b>	<b>0</b>	<b>-9.864</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....</b>	<b>1.790.000</b>	<b>4.571</b>	
	<b>1/1 2023</b>	<b>31/12 2023</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>efter 5 år</b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter.....	873.270	873.270	873.270
Deposita .....	48.000	48.000	0
	<b>921.270</b>	<b>921.270</b>	<b>873.270</b>
		<b>2022</b>	<b>2023</b>
		<b>kr. 1.000</b>	
<b>9 Selskabsskat</b>			
Selskabsskat, primo .....		-674	3
Skat af årets resultat.....		16.830	7
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....		674	-3
Betalt ordinær acontoskat .....		-6.000	-8
		<b>10.830</b>	<b>-1</b>

## Noter

### **10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Pantet udgør kr. 1.667.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 1.790.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Herningvej 39 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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 poster direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Afskrivningsgrundlaget for øvrige anlægsaktiver er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0%

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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