

House of Herning ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 41 90 16 83

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2022.

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 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for House of Herning 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. oktober 2022

Direktion

Casper Uffe Brøchner Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i House of Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for House of Herning ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisorerets 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 17. oktober 2022

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet

House of Herning ApS
Sindinggårdvej 7
7400 Herning

CVR-nr.: 41 90 16 83
Stiftet: 27. november 2020
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
2. regnskabsår

Direktion

Casper Uffe Brøchner Søndergaard

Revisor

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år bestået af udlejning af bolig- og erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 7.560 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.754 t.kr.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 27. november 2020, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter ca. 7 måneder, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 35.981 t.kr. mod 29.465 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 6.516 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 9.353 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 26,0 % af de samlede aktiver på 35.981 t.kr., hvilket er en stigning på 19,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2021 - 30/6 2022	27/11 2020 - 30/6 2021
Bruttofortjeneste	1.393.907	413.430
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.525.959	2.189.297
Resultat før finansielle poster	7.919.866	2.602.727
Finansielle indtægter	2.538.022	0
2 Finansielle omkostninger	-766.079	-353.215
Resultat før skat	9.691.809	2.249.512
Skat af årets resultat	-2.132.187	-495.857
Årets resultat	7.559.622	1.753.655
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.559.622	1.753.655
Disponeret i alt	7.559.622	1.753.655

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>35.980.111</u>	<u>29.329.152</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.980.111</u>	<u>29.329.152</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.980.111</u>	<u>29.329.152</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>37.338</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>37.338</u>
	Likvide beholdninger	<u>942</u>	<u>98.954</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>942</u>	<u>136.292</u>
	Aktiver i alt	<u>35.981.053</u>	<u>29.465.444</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	9.313.277	1.753.655
Egenkapital i alt	9.353.277	1.793.655
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.917.356	481.645
Hensatte forpligtelser i alt	1.917.356	481.645
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitut	14.259.309	16.922.673
5 Deposita	556.344	549.586
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.815.653	17.472.259
6 Kortfristet del af langfristet gæld	306.800	506.400
Gæld til pengeinstitut	10.688	65.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	79.539	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.768.302	9.113.394
Selskabsskat	710.688	14.212
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.894.767	9.717.885
Gældsforpligtelser i alt	24.710.420	27.190.144
Passiver i alt	35.981.053	29.465.444

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 27. november 2020	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	1.753.655	1.753.655
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	1.753.655	1.793.655
Overført via resultatdisponering	0	7.559.622	7.559.622
	40.000	9.313.277	9.353.277

Noter

	1/7 2021 - 30/6 2022	27/11 2020 - 30/6 2021
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.539	0
Andre finansielle omkostninger	<u>764.540</u>	<u>353.215</u>
	<u>766.079</u>	<u>353.215</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	27.139.855	0
Tilgang i årets løb	<u>125.000</u>	<u>27.139.855</u>
Kostpris 30. juni	<u>27.264.855</u>	<u>27.139.855</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	2.189.297	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>6.525.959</u>	<u>2.189.297</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>8.715.256</u>	<u>2.189.297</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>35.980.111</u>	<u>29.329.152</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:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,5
------------------------------------	-----

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,0	40.477.625	35.980.111	4.497.514
5,0	32.382.100	35.980.111	-3.598.011
		<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitut			
Gæld til realkreditinstitut i alt		14.566.109	17.429.073
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-306.800</u>	<u>-506.400</u>
		<u>14.259.309</u>	<u>16.922.673</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>12.939.600</u>	<u>14.741.000</u>
5. Deposita			
Deposita i alt		556.344	549.586
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt		<u>556.344</u>	<u>549.586</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>556.344</u>	<u>549.586</u>
6. Kortfristet del af langfristet gæld			
Kortfristet del af prioritetsgæld		<u>306.800</u>	<u>506.400</u>
		<u>306.800</u>	<u>506.400</u>

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.566 t.kr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 35.980 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for House of Herning 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.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 27. november 2020, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter ca. 7 måneder, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

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 samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

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 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.