

# House of Herning ApS

Knudsvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 41 90 16 83

## Årsrapport

2022/23

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

---

Casper Uffe Brøchner Søndergaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 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

## 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 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**

---

<b>Selskabet</b>	House of Herning ApS Knudsvej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 41 90 16 83
	Stiftet: 27. november 2020
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Casper Uffe Brøchner Søndergaard
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	US Invest 187 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2022/23 udgjort et overskud på 207 t.kr. mod et overskud sidste år på 7.560 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 35.898 t.kr. mod 35.981 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 83 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 9.561 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 26,6 % af de samlede aktiver på 35.898 t.kr., hvilket er en stigning på 0,6 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.238.862</b>	<b>1.393.907</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-82.532	6.525.959
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.156.330</b>	<b>7.919.866</b>
Finansielle indtægter	0	2.538.022
2 Finansielle omkostninger	-890.289	-766.079
<b>Resultat før skat</b>	<b>266.041</b>	<b>9.691.809</b>
Skat af årets resultat	-58.645	-2.132.187
<b>Årets resultat</b>	<b>207.396</b>	<b>7.559.622</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	207.396	7.559.622
<b>Disponeret i alt</b>	<b>207.396</b>	<b>7.559.622</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>35.897.579</u>	<u>35.980.111</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.897.579</u>	<u>35.980.111</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.897.579</u></b>	<b><u>35.980.111</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>895</u>	<u>942</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>895</u></b>	<b><u>942</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.898.474</u></b>	<b><u>35.981.053</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	9.520.673	9.313.277
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.560.673</u></b>	<b><u>9.353.277</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.899.199	1.917.356
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.899.199</u></b>	<b><u>1.917.356</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitut	17.736.318	14.259.309
5	Deposita	535.038	556.344
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.271.356</u>	<u>14.815.653</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	405.498	306.800
	Gæld til pengeinstitut	62.642	10.688
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	607.433	79.539
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.999.645	8.768.302
	Selskabsskat	73.278	710.688
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.167.246</u>	<u>9.894.767</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.438.602</u></b>	<b><u>24.710.420</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.898.474</u></b>	<b><u>35.981.053</u></b>

7 **Oplysninger om dagsværdi**

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9 **Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	1.753.655	1.793.655
Overført via resultatdisponering	0	7.559.622	7.559.622
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	9.313.277	9.353.277
Overført via resultatdisponering	0	207.396	207.396
	<b>40.000</b>	<b>9.520.673</b>	<b>9.560.673</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.433	1.539
Andre finansielle omkostninger	<u>882.856</u>	<u>764.540</u>
	<b><u>890.289</u></b>	<b><u>766.079</u></b>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	27.264.855	27.139.855
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>125.000</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>27.264.855</u></b>	<b><u>27.264.855</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	8.715.256	2.189.297
Årets regulering til dagsværdi	<u>-82.532</u>	<u>6.525.959</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>8.632.724</u></b>	<b><u>8.715.256</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>35.897.579</u></b>	<b><u>35.980.111</u></b>

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	4,75
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

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

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,25	40.120.824	35.897.579	4.223.245
5,25	32.478.762	35.897.579	-3.418.817
		<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitut</b>			
Gæld til realkreditinstitut i alt		18.141.816	14.566.109
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-405.498</u>	<u>-306.800</u>
		<b><u>17.736.318</u></b>	<b><u>14.259.309</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>15.855.496</u>	<u>12.939.600</u>
<b>5. Deposita</b>			
Deposita i alt		535.038	556.344
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>		<b><u>535.038</u></b>	<b><u>556.344</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>535.038</u>	<u>556.344</u>
<b>6. Kortfristet del af langfristet gæld</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld		<u>405.498</u>	<u>306.800</u>
		<b><u>405.498</u></b>	<b><u>306.800</u></b>
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>			<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 30. juni			<u>35.897.579</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			<u>-82.532</u>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 18.142 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 35.898 t.kr.

### 9. 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 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.

## 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 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.

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. 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”.

#### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter House of Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **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 nominel værdi.