

# House of Herning ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 41 90 16 83

## Årsrapport

**27. november 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2021.

---

Casper Søndergaard  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](http://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 27. november 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 27. november 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. november 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. september 2021

**Direktion**

Casper 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 27. november 2020 - 30. juni 2021 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 28. september 2021

### **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 Sindinggårdvej 7 7400 Herning
	CVR-nr.: 41 90 16 83
	Stiftet: 27. november 2020
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 27. november 2020 - 30. juni 2021 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Casper Søndergaard
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået af udlejning af bolig- og erhvervsejendomme.

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

Årets resultat har i 2020/21 udgjort et overskud på 1.754 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.794 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 6,1 % af de samlede aktiver på 29.465 t.kr.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	27/11 2020 - 30/6 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>413.430</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.189.297</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.602.727</b>
Finansielle omkostninger	<u>-353.215</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.249.512</b>
Skat af årets resultat	<u>-495.857</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.753.655</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>1.753.655</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.753.655</u></b>

**Balance**


---

<b>Aktiver</b>		<u>30/6 2021</u>	<u>27/11 2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>29.329.152</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.329.152</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>29.329.152</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>37.338</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>37.338</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>98.954</u>	<u>40.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>136.292</u></b>	<b><u>40.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.465.444</u></b>	<b><u>40.000</u></b>



**Balance**

<b>Passiver</b>		
Note	30/6 2021	27/11 2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.753.655	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.793.655</b>	<b>40.000</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	481.645	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>481.645</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	16.922.673	0
4 Deposita	549.586	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.472.259	0
5 Kortfristet del af langfristet gæld	506.400	0
Gæld til pengeinstitutter	65.129	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.113.394	0
Selskabsskat	14.212	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.717.885	0
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.190.144</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>29.465.444</b>	<b>40.000</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 27. november 2020	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 27. november 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.753.655	1.753.655
	<b>40.000</b>	<b>1.753.655</b>	<b>1.793.655</b>

## Noter

	27/11 2020 - 30/6 2021	
	30/6 2021	27/11 2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 27. november 2020	0	0
Tilgang i årets løb	27.139.855	0
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b>27.139.855</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi 27. november 2020	0	0
Årets regulering til dagsværdi	2.189.297	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2021</b>	<b>2.189.297</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>29.329.152</b>	<b>0</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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	5,0
------------------------------------	-----

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

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.
4,5	32.587.956	29.329.152	3.258.804
5,5	26.662.873	29.329.152	-2.666.279
		<u>30/6 2021</u>	<u>27/11 2020</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		17.429.073	0
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-506.400</u>	<u>0</u>
		<b>16.922.673</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>14.741.000</u>	<u>0</u>
<b>4. Deposita</b>			
Deposita i alt		549.586	0
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>549.586</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>549.586</u>	<u>0</u>
<b>5. Kortfristet del af langfristet gæld</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld		<u>506.400</u>	<u>0</u>
		<b>506.400</b>	<b>0</b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.429 t.kr., er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 29.329 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes 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 pengeinstitutter.

### **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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.