

Registreret revisionsaktieselskab . Torvet 12 . 8620 Kjellerup  
www.center-revision-kjellerup-as.dk . e-mail: cr@center-revision-kjellerup-as.dk  
Telefon 86 88 27 44

# **HØHER-THOMSEN EJENDOMME APS**

Slagelsegade 29

7400 Herning

CVR-nr. 42 20 98 99

## **ÅRSRAPPORT FOR 2022 (2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. februar 2023



Aksel Høher-Thomsen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>SIDE</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Høher-Thomsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.


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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. februar 2023

**Direktion**



Aksel Høher-Thomsen  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til ledelsen i Høher-Thomsen Ejendomme ApS*

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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.

Kjellerup, den 24. februar 2023

Center-Revision, Kjellerup  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 61 80 38

  
Christian Bräuner  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35801

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Høher-Thomsen Ejendomme ApS  
Slagelsegade 29  
7400 Herning

CVR-nr.: 42 20 98 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Herning

**Direktion**

Aksel Høher-Thomsen, direktør

**Revisor**

Center-Revision, Kjellerup  
Registreret revisionsaktieselskab  
Torvet 12  
8620 Kjellerup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 117.263, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 237.764.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme til dagsværdi (tidligere kostpris med fradrag af afskrivninger), hvilket har påvirket resultatet positivt med kr. 65.226. Den samlede effekt heraf er oplyst i anvendt regnskabspraksis.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Høher-Thomsen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi, tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpriser med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2022:

- Årets resultat forøges med t.kr. 65.
- Balancesummen forøges med t.kr. 177.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 145.

For 2021 er årets resultat forøget med t.kr. 80, balancesum forøget med t.kr. 97 og egenkapitalen forøget med t.kr. 80.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens indtjening, denne indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 netto realisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 netto realisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>112.326</b>	<b>45.529</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>70.000</u>	<u>90.025</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>182.326</b>	<b>135.554</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-31.803</u>	<u>-30.881</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.523</b>	<b>104.673</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-33.260</u>	<u>-24.172</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>117.263</u></b>	<b><u>80.501</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>117.263</u>	<u>80.501</u>
		<b><u>117.263</u></b>	<b><u>80.501</u></b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3,4	<u>1.360.000</u>	<u>1.290.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.360.000</b></u>	<u><b>1.290.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.360.000</b></u>	<u><b>1.290.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.360.000</b></u></u>	<u><u><b>1.290.000</b></u></u>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		197.764	80.501
<b>Egenkapital</b>		<u>237.764</u>	<u>120.501</u>
Hensættelse til udskudt skat		32.000	17.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>32.000</u>	<u>17.000</u>
Kreditinstitutter		798.332	935.663
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		227.344	163.364
Selskabsskat		18.260	7.172
Anden gæld		30.000	30.000
Periodeafgrænsningsposter		6.300	6.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.090.236</u>	<u>1.152.499</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.090.236</u>	<u>1.152.499</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.360.000</u>	<u>1.290.000</u>
Oplysning om dagsværdi	3		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	80.501	120.501
Årets resultat	0	117.263	117.263
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>197.764</b>	<b>237.764</b>

## NOTER

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.808	5.023
Andre finansielle omkostninger	<u>19.995</u>	<u>25.858</u>
	<b><u>31.803</u></b>	<b><u>30.881</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.260	7.172
Årets udskudte skat	<u>15.000</u>	<u>17.000</u>
	<b><u>33.260</u></b>	<b><u>24.172</u></b>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendom</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>70.000</u>	<u>90.025</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.360.000</u>	<u>1.290.000</u>

## NOTER

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>1.199.975</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1.199.975</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	90.025
Årets værdireguleringer	<u>70.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>160.025</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>1.360.000</u></u></b>

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den beregnede værdi korrigeres for indregning af tomgangsleje som er sat til 5,00 % af lejeindtægterne.

Ved afkastkravet er taget udgangspunkt i ejendomsmarkedet og set på lignende ejendomme til salg i nærområdet af Herning, som ejendommen er beliggende i nærheden af. Ved beregningen er der anvendt afkastkrav på 6,00 %.



## NOTER

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	1.485.000	1.360.000	1.255.000
Ændring i dagsværdi	125.000	0	-105.000

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høher-Thomsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 900.000 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2022 udgør kr. 1.360.000.