

# Herning Boligservice ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 55 47 67 13

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. september 2023

Dirigent:

.....  
Casper Søndergaard

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Herning Boligservice ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. september 2023  
Direktion:

.....  
Casper Søndergaard

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Herning Boligservice ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Herning Boligservice ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 5. september 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Niels J. Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne8217

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Herning Boligservice ApS
Adresse, postnr., by	Sindinggårdvej 7, 7400 Herning
CVR-nr.	55 47 67 13
Stiftet	6. februar 1976
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Telefon	97 12 01 22
Telefax	97 21 26 21
Direktion	Casper Søndergaard
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet erhverv.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 1.599.643 kr. mod et overskud på 198.525 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 4.766.459 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.151.818	476.025
2	Personaleomkostninger	-1.864.103	-1.178.322
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-325.009	-250.938
	Andre driftsomkostninger	0	-135.435
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-1.037.294	-1.088.670
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-462.018	1.701.519
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.499.312	612.849
3	Finansielle omkostninger	-549.807	-380.358
	<b>Resultat før skat</b>	-2.049.119	232.491
4	Skat af årets resultat	449.476	-33.966
	<b>Årets resultat</b>	-1.599.643	198.525
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-1.599.643	198.525
		-1.599.643	198.525

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
5	<b>Materielle aktiver</b>		
	Grunde og bygninger	3.356.464	2.795.673
6	Investeringsejendomme	29.972.931	30.414.305
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	354.765	278.421
	Indretning af lejede lokaler	205.314	0
		<u>33.889.474</u>	<u>33.488.399</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>33.889.474</u>	<u>33.488.399</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	18.000	9.000
	Andre tilgodehavender	264.460	227.756
		<u>282.460</u>	<u>236.756</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>282.460</u>	<u>236.756</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>34.171.934</u>	<u>33.725.155</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	180.000	180.000
	Overført resultat	4.586.459	6.186.102
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.766.459</u>	<u>6.366.102</u>
	<b>Forpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	941.567	1.391.043
	Gæld til realkreditinstitutter	6.003.904	6.234.683
	Kreditinstitutter i øvrigt	15.607.447	15.566.792
	Deposita	462.575	422.000
		<u>23.015.493</u>	<u>23.614.518</u>
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>23.015.493</u>	<u>23.614.518</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	241.606	252.735
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.700.592	2.018.692
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.495	24.995
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.315.297	1.422.128
	Deposita	19.296	0
	Anden gæld	79.696	25.985
		<u>6.389.982</u>	<u>3.744.535</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>6.389.982</u>	<u>3.744.535</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>29.405.475</u>	<u>27.359.053</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>34.171.934</u>	<u>33.725.155</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	180.000	5.987.577	6.167.577
Overført via resultatdisponering	0	198.525	198.525
<b>Egenkapital 1. juli 2022</b>	<u>180.000</u>	<u>6.186.102</u>	<u>6.366.102</u>
Korrigeret egenkapital 1. juli 2022	180.000	6.186.102	6.366.102
Overført via resultatdisponering	0	-1.599.643	-1.599.643
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<u>180.000</u>	<u>4.586.459</u>	<u>4.766.459</u>



## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Herning Boligservice ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen indeholder indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investeringsejendomme. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrædende bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af langfristede aktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendom og administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af langfristede aktiver.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Grunde og bygninger (domicilejendomme) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

kr.		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>		
<b>2 Personaleomkostninger</b>					
Lønninger		1.651.109	1.031.051		
Pensioner		123.106	72.560		
Andre omkostninger til social sikring		11.045	10.620		
Andre personaleomkostninger		78.843	64.091		
		<u>1.864.103</u>	<u>1.178.322</u>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		<u>5</u>	<u>3</u>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>					
Andre finansielle omkostninger		549.807	380.358		
		<u>549.807</u>	<u>380.358</u>		
<b>4 Skat af årets resultat</b>					
Årets regulering af udskudt skat		-449.476	36.972		
Regulering af skat vedrørende tidligere år		0	-3.006		
		<u>-449.476</u>	<u>33.966</u>		
<b>5 Materielle aktiver</b>					
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investerings-ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. juli 2022	3.231.833	23.066.263	459.538	0	26.757.634
Tilgang i årets løb	735.138	20.644	206.148	226.172	1.188.102
Kostpris 30. juni 2023	<u>3.966.971</u>	<u>23.086.907</u>	<u>665.686</u>	<u>226.172</u>	<u>27.945.736</u>
Opskrivninger 1. juli 2022	0	7.348.042	0	0	7.348.042
Årets opskrivning	0	-462.018	0	0	-462.018
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>6.886.024</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.886.024</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	436.160	0	181.117	0	617.277
Årets afskrivninger	174.347	0	129.804	20.858	325.009
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>610.507</u>	<u>0</u>	<u>310.921</u>	<u>20.858</u>	<u>942.286</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<u>3.356.464</u>	<u>29.972.931</u>	<u>354.765</u>	<u>205.314</u>	<u>33.889.474</u>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort efter dagsværdi hierarkiet niveau 3 for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,25% til 5,5 % for 2022/23 mod 4,75% til 5% for 2021/22. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningpotentiale m.m.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 29.973 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 % vil dagsværdien falde med 2.278 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 % vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.745 t.kr.

#### 7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 13.104.745 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.324 t.kr., er afgivet pant på nom. 8.085 t.kr., i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 15.770 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 8.242 t.kr., er afgivet pant på nom. 10.837 t.kr., i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 14.203 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult

### Direktion

På vegne af: Herning Boligservice ApS

Serienummer: 1b238a68-3ba4-495f-b02e-1d579f9ad5ff

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-09-07 11:29:46 UTC



## Navnet er skjult

### Dirigent

På vegne af: Herning Boligservice ApS

Serienummer: 1b238a68-3ba4-495f-b02e-1d579f9ad5ff

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-09-07 11:29:46 UTC



## Niels Jørgen Jørgensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 85380ec5-945a-4a67-a24c-b371b7b40e64

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-09-08 05:13:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: SDYFE-QI2Q5-T51JD-3C5YW-K001Y-KZB68

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>