

---

# Herning Boligservice ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 55 47 67 13

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2022

Dirigent:



.....  
Casper Søndergaard

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Herning Boligservice ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

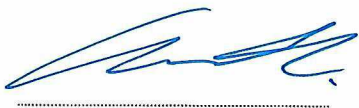
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. oktober 2022  
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 2021 - 30. juni 2022 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 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 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 31. oktober 2022  
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 February 1976
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. July 2021 - 30. June 2022
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 2021/22 udviser et overskud på 198.525 kr. mod et underskud på 566.567 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. June 2022 udviser en egenkapital på 6.366.102 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste</b>	476.025	490.105
2	Personaleomkostninger	-1.178.322	-729.623
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-250.938	-221.661
	Andre driftsomkostninger	-135.435	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-1.088.670	-461.179
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.701.519	124.856
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	612.849	-336.323
3	Finansielle omkostninger	-380.358	-388.693
	<b>Resultat før skat</b>	232.491	-725.016
4	Skat af årets resultat	-33.966	158.449
	<b>Årets resultat</b>	198.525	-566.567
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	198.525	-566.567
		198.525	-566.567

## Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
5	<b>Materielle aktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.795.673	2.524.500
6	Investeringsejendomme	30.414.305	28.165.447
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	278.421	303.491
		<u>33.488.399</u>	<u>30.993.438</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>33.488.399</u>	<u>30.993.438</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	125.000
	Tilgodehavende selskabsskat	9.000	0
	Andre tilgodehavender	227.756	412.376
	Periodeafgrænsningsposter	0	80.208
		<u>236.756</u>	<u>617.584</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>236.756</u>	<u>617.584</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>33.725.155</u>	<u>31.611.022</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	180.000	180.000
	Overført resultat	6.186.102	5.987.577
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.366.102</u>	<u>6.167.577</u>
	<b>Forpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.391.043	1.354.071
	Gæld til realkreditinstitutter	6.234.683	6.484.806
	Kreditinstitutter i øvrigt	15.566.792	8.777.353
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.500.733
	Deposita	422.000	464.445
		<u>23.614.518</u>	<u>22.581.408</u>
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>23.614.518</u>	<u>22.581.408</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	252.735	251.732
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.018.692	2.345.227
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.995	45.263
	Skyldig selskabsskat	0	122.752
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.422.128	0
	Anden gæld	25.985	97.063
		<u>3.744.535</u>	<u>2.862.037</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>3.744.535</u>	<u>2.862.037</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>27.359.053</u>	<u>25.443.445</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>33.725.155</u>	<u>31.611.022</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. July 2020	180.000	6.554.144	6.734.144
Overført via resultatdisponering	0	-566.567	-566.567
<b>Egenkapital 1. July 2021</b>	<u>180.000</u>	<u>5.987.577</u>	<u>6.167.577</u>
Korrigeret egenkapital 1. July 2021	180.000	5.987.577	6.167.577
Overført via resultatdisponering	0	198.525	198.525
<b>Egenkapital 30. June 2022</b>	<u>180.000</u>	<u>6.186.102</u>	<u>6.366.102</u>



## Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Herning Boligservice ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen indeholder indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investeringsejendomme. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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 og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab 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

#### 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.

## Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Investeringsejendomme 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

## Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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

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.

kr.	2021/22	2020/21
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.031.051	653.026
Pensioner	72.560	48.890
Andre omkostninger til social sikring	10.620	2.051
Andre personaleomkostninger	64.091	25.656
	<u>1.178.322</u>	<u>729.623</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	54.430
Andre finansielle omkostninger	380.358	334.263
	<u>380.358</u>	<u>388.693</u>

## Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022

### Noter

<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets regulering af udskudt skat			36.972	-158.449
Regulering af skat vedrørende tidligere år			-3.006	0
			<u>33.966</u>	<u>-158.449</u>
<b>5 Materielle aktiver</b>				
kr.	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Investerings-ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. July 2021	2.801.629	21.558.833	420.701	24.781.163
Tilgang i årets løb	430.204	3.170.650	178.837	3.779.691
Afgang i årets løb	0	-1.663.220	-140.000	-1.803.220
Kostpris 30. June 2022	<u>3.231.833</u>	<u>23.066.263</u>	<u>459.538</u>	<u>26.757.634</u>
Opskrivninger 1. July 2021	0	6.606.614	0	6.606.614
Årets opskrivning	0	1.701.519	0	1.701.519
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	0	-960.091	0	-960.091
Opskrivninger 30. June 2022	<u>0</u>	<u>7.348.042</u>	<u>0</u>	<u>7.348.042</u>
Af- og nedskrivninger				
1. July 2021	277.129	0	117.210	394.339
Årets afskrivninger	159.031	0	91.907	250.938
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	0	-28.000	-28.000
Af- og nedskrivninger 30. June 2022	<u>436.160</u>	<u>0</u>	<u>181.117</u>	<u>617.277</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. June 2022</b>	<u>2.795.673</u>	<u>30.414.305</u>	<u>278.421</u>	<u>33.488.399</u>

## Årsregnskab 1. July 2021 - 30. June 2022

### 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 for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens 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 4,75% til 5,00 % for 2021/22. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 30.414 t.kr. pr. 30. juni 2022. 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 2.418 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 % vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.955 t.kr.

#### 7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.119.510 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### **Andre økonomiske forpligtelser**

Leasingforpligtelser i øvrigt:

Leasingforpligtelser	0	33.120
----------------------	---	--------

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.570 t.kr., er afgivet pant på nom. 8.085 t.kr., i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 16.123 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 8.473 t.kr., er afgivet pant på nom. 11.587 t.kr., i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 14.291 t.kr.