

## Henning Bjerggaard Huse ApS

Tangsvej 17  
7500 Holstebro

CVR-nr. 87 51 10 14

### Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære ge-  
neralforsamling den 14/05 2018

---

Henning Bjerggaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Henning Bjerggaard Huse 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Holstebro, den 1. maj 2018

### **Direktion**

Henning Bjerggaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Henning Bjerggaard Huse ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Henning Bjerggaard Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 1. maj 2018

### **Revisionskontoret Vest**

Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 31 26 79

Jan Christensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16000

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Henning Bjerggaard Huse ApS  
Tangsvej 17  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 87 51 10 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Holstebro

### Direktion

Henning Bjerggaard, direktør

### Revisor

Revisionskontoret Vest  
Registreret revisionsaktieselskab  
Lægårdvej 91C  
7500 Holstebro

### Pengeinstitut

Nordea Bank A/S  
Nørregade 14  
7500 Holstebro

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel, håndværk og industri samt investeringsvirksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 178.355, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.199.788.

### **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 Henning Bjerggaard Huse ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### 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.

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 indtægter ved udlejning med fradrag af omkostninger til udlejning og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte enkelte omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Værdipapirer måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

### 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 provenuet 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>207.138</b>	<b>258.540</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>207.138</b>	<b>258.540</b>
Finansielle indtægter		31.192	28.740
Finansielle omkostninger		<u>-14.943</u>	<u>-20.720</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>223.387</b>	<b>266.560</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-45.032</u>	<u>-54.611</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>178.355</u></b>	<b><u>211.949</u></b>
Foreslået udbytte		105.800	101.200
Overført resultat		<u>72.555</u>	<u>110.749</u>
		<b><u>178.355</u></b>	<b><u>211.949</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.250.000</u></b>	<b><u>3.250.000</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>612.160</u>	<u>484.574</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>612.160</u></b>	<b><u>484.574</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.862.160</u></b>	<b><u>3.734.574</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>10.145</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>10.145</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>189.173</u></b>	<b><u>243.726</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>189.173</u></b>	<b><u>253.871</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.051.333</u></b>	<b><u>3.988.445</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.308.388	1.308.388
Overført resultat		585.600	513.045
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>105.800</u>	<u>101.200</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>2.199.788</u></b>	<b><u>2.122.633</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>137.880</u>	<u>144.218</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>137.880</u></b>	<b><u>144.218</u></b>
Andre kreditinstitutter		<u>1.520.400</u>	<u>1.534.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>1.520.400</u></b>	<b><u>1.534.000</u></b>
Kreditinstitutter	4	13.600	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.800	5.600
Selskabsskat		20.872	35.377
Anden gæld		<u>155.993</u>	<u>146.617</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>193.265</u></b>	<b><u>187.594</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.713.665</u></b>	<b><u>1.721.594</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.051.333</u></b>	<b><u>3.988.445</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	51.370	60.148
Årets udskudte skat	<u>-6.338</u>	<u>-5.537</u>
	<b><u>45.032</u></b>	<b><u>54.611</u></b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>3.250.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>3.250.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>3.250.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringssejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Generelt til ovenstående forhold skal dog bemærkes, at den afkastbaserede model ikke står alene, men at værdiansættelsen af hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet. For ejendomme, hvor der er indikationer på en konkret salgsværdi anvendes denne.

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommen fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældres, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Prioritets-/ bankgæld m.m. måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle poster".

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 8,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,0 %.

I valget af afkastsats er der taget højde for tomgangsleje. Selskabets ejendomme har en lille andel af tomgangsleje og dermed en lille fraflytningsfrekvens. Enhver ændring i disse forudsætninger vil påvirke værdiansættelsen. I tilfælde med forøget fraflytningsfrekvens, vil modellen udvise negativ værdiudvikling.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Tabellen nedenfor angiver sammenhæng mellem egenkapital i selskabet og forskellige krav til ejendommens afkast. Tabellen er en illustration af den følsomhed der kendetegner værdiansættelsen af selskabets ejendomme og ikke en fyldestgørende redegørelse for sammenhængen mellem drift og bogført værdi.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,50	8,00	8,50
Dagsværdi	3.466.667	3.250.000	3.058.824
Ændring i dagsværdi	216.667	0	-191.176

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	1.308.388	513.045	101.200	2.122.633
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	0	72.555	105.800	178.355
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>200.000</b>	<b>1.308.388</b>	<b>585.600</b>	<b>105.800</b>	<b>2.199.788</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.295.400	1.316.936
Mellem 1 og 5 år	225.000	217.064
Langfristet del	1.520.400	1.534.000
Inden for et år	13.600	0
Kortfristet del	13.600	0
	<b>1.534.000</b>	<b>1.534.000</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 300.000 med pant i Svinget 9 og Vestergade 27, Holstebro er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.