



RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Lægårdvej 91C
7500 Holstebro
T +45 70 26 66 00

CVR nr. 25 49 21 45

holstebro@rsm.dk
www.rsm.dk

Henning Bjerggaard-Huse Holstebro ApS

Tangsvej 17, 7500 Holstebro

CVR-nr. 87 51 10 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022.

Henning Bjerggaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Henning Bjerggaard-Huse Holstebro 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. maj 2022

Direktion

Henning Bjerggaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Henning Bjerggaard-Huse Holstebro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Henning Bjerggaard-Huse Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Holstebro, den 26. maj 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Ulrich Christensen

registreret revisor
mne16000

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Henning Bjerggaard-Huse Holstebro ApS Tangsvej 17 7500 Holstebro |
| | CVR-nr.: 87 51 10 14 |
| | Hjemsted: Holstebro |
| | Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 |
| Direktion | Henning Bjerggaard, direktør |
| Revisor | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lægårdvej 91 C 7500 Holstebro |
| Bankforbindelse | Nordea Bank A/S, Nørregade 14, 7500 Holstebro |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 206.096 mod 270.631 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 729.382 mod 240.903 sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Henning Bjerggaard-Huse Holstebro 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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 distribution, salg, reklame, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 206.096 | 270.631 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 625.000 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 111.231 | 43.850 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -12.315 | -10.525 |
| Resultat før skat | 930.012 | 303.956 |
| 2 Skat af årets resultat | -200.630 | -63.053 |
| Årets resultat | 729.382 | 240.903 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 114.400 | 113.000 |
| Overføres til overført resultat | 614.982 | 127.903 |
| Disponeret i alt | 729.382 | 240.903 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 3.875.000 | 3.250.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.875.000</u> | <u>3.250.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>3.875.000</u> | <u>3.250.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 1.342 | 548 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.342</u> | <u>548</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 807.982 | 702.083 |
| Værdipapirer i alt | <u>807.982</u> | <u>702.083</u> |
| Likvide beholdninger | 184.305 | 247.635 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>993.629</u> | <u>950.266</u> |
| Aktiver i alt | <u>4.868.629</u> | <u>4.200.266</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger | 1.795.888 | 1.308.388 |
| Overført resultat | 1.010.900 | 883.418 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 114.400 | 113.000 |
| Egenkapital i alt | 3.121.188 | 2.504.806 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 256.872 | 123.342 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 256.872 | 123.342 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Kreditinstitutter i øvrigt | 1.230.461 | 1.313.546 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.230.461 | 1.313.546 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 82.278 | 79.211 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 466 | 2.618 |
| Selskabsskat | 41.515 | 44.518 |
| Anden gæld | 135.849 | 132.225 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 260.108 | 258.572 |
| Gældsforpligtelser i alt | 1.490.569 | 1.572.118 |
| Passiver i alt | 4.868.629 | 4.200.266 |

1 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for opskrivninger</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|--|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 200.000 | 1.308.388 | 883.418 | 113.000 | 2.504.806 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | -113.000 | -113.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 614.982 | 114.400 | 729.382 |
| Årets opskrivning | 0 | 487.500 | 0 | 0 | 487.500 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | 0 | 0 | -487.500 | 0 | -487.500 |
| | <u>200.000</u> | <u>1.795.888</u> | <u>1.010.900</u> | <u>114.400</u> | <u>3.121.188</u> |

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u> | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|---|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2021 | 807.982 | 3.875.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 100.813 | 625.000 |
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |

2. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Skat af årets resultat | 67.100 | 68.750 |
| Årets regulering af udskudt skat | 133.530 | -5.697 |
| | <u>200.630</u> | <u>63.053</u> |

3. Investeringsejendomme

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021 | <u>1.452.996</u> | <u>1.452.996</u> |
| Kostpris 31. december 2021 | <u>1.452.996</u> | <u>1.452.996</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2021 | 1.797.004 | 1.797.004 |
| Årets regulering til dagsværdi | 625.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2021 | <u>2.422.004</u> | <u>1.797.004</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>3.875.000</u> | <u>3.250.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow model, hvor de fremtidige penge strømme 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.

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 investeringsejendommens 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".

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|--------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 8,00 % |
| Højeste afkastprocent | 8,50 % |
| Laveste afkastprocent | 7,50 % |

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,50 % til 8,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,00 %.

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning. 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.

| | Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|---|---------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ændringer -0,50 % | 7,5 % | 4.133.333 | 3.875.000 | 258.333 |
| Gennemsnitlig afkast% | 8,0 % | 3.875.000 | 3.875.000 | 0 |
| Ændringer 0,50 % | 8,5 % | 3.647.059 | 3.875.000 | -227.941 |
| | | | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
| 4. Kreditinstitutter i øvrigt | | | | |
| Kreditinstitutter i øvrigt i alt | | | 1.312.739 | 1.392.757 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | | | <u>-82.278</u> | <u>-79.211</u> |
| | | | <u>1.230.461</u> | <u>1.313.546</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | | | <u>904.989</u> | <u>997.586</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.