

# House of Herning ApS

Knudsvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 41 90 16 83

## Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. september 2024.

---

Casper Uffe Brøchner Søndergaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b> |             |
| Resultatopgørelse                               | 5           |
| Balance   | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 8           |
| Noter   | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for House of Herning 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. september 2024

**Direktion**

Casper Uffe Brøchner Søndergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i House of Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for House of Herning ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 2. september 2024

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | House of Herning ApS<br>Knudsvej 10<br>7400 Herning |
|                        | CVR-nr.: 41 90 16 83                                |
|                        | Stiftet: 27. november 2020                          |
|                        | Hjemsted: Herning                                   |
|                        | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni<br>4. regnskabsår   |
| <b>Direktion</b>       | Casper Uffe Brøchner Søndergaard                    |
| <b>Revisor</b>         | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S     |
| <b>Modervirksomhed</b> | US Invest 187 ApS                                   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af bolig- og erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2023/24 udgjort et underskud på 1.374 t.kr. mod et overskud sidste år på 207 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 33.863 t.kr. mod 35.898 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 2.035 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.186 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 24,2 % af de samlede aktiver på 33.863 t.kr., hvilket er et fald på 2,4 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

| <u>Note</u>                               | <u>2023/24</u>    | <u>2022/23</u>   |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  | <b>1.262.673</b>  | <b>1.238.862</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme  | -2.079.239        | -82.532          |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -39.465           | 0                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    | <b>-856.031</b>   | <b>1.156.330</b> |
| 2 Finansielle omkostninger                | -905.943          | -890.289         |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>-1.761.974</b> | <b>266.041</b>   |
| Skat af årets resultat                    | 387.494           | -58.645          |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>-1.374.480</b> | <b>207.396</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                   |                  |
| Overføres til overført resultat           | 0                 | 207.396          |
| Disponeret fra overført resultat          | -1.374.480        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                   | <b>-1.374.480</b> | <b>207.396</b>   |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>                 | 2024                        | 2023                        |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                             |                             |
| 3 Investeringsejendomme        | 33.818.340                  | 35.897.579                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>33.818.340</u>           | <u>35.897.579</u>           |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>33.818.340</u></b>    | <b><u>35.897.579</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                             |                             |
| Andre tilgodehavender          | 45.000                      | 0                           |
| Tilgodehavender i alt          | <u>45.000</u>               | <u>0</u>                    |
| Likvide beholdninger           | <u>0</u>                    | <u>895</u>                  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>45.000</u></b>        | <b><u>895</u></b>           |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>33.863.340</u></b>    | <b><u>35.898.474</u></b>    |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>               |  | 2024                     | 2023                     |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |  | <u>          </u>        | <u>          </u>        |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
|                               | Virksomhedskapital                       | 40.000                   | 40.000                   |
|                               | Overført resultat                        | 8.146.193                | 9.520.673                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>8.186.193</u></b>  | <b><u>9.560.673</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 1.441.767                | 1.899.199                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>1.441.767</u></b>  | <b><u>1.899.199</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
| 4                             | Gæld til realkreditinstitut              | 17.253.316               | 17.736.318               |
| 5                             | Deposita                                 | 528.125                  | 535.038                  |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>17.781.441</u>        | <u>18.271.356</u>        |
| 6                             | Kortfristet del af langfristet gæld      | 494.300                  | 405.498                  |
|                               | Gæld til pengeinstitut                   | 186.894                  | 62.642                   |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 18.750                   | 18.750                   |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 629.214                  | 607.433                  |
|                               | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 4.978.031                | 4.999.645                |
|                               | Selskabsskat                             | 146.740                  | 73.278                   |
|                               | Anden gæld                               | 10                       | 0                        |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>6.453.939</u>         | <u>6.167.246</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>24.235.380</u></b> | <b><u>24.438.602</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>33.863.340</u></b> | <b><u>35.898.474</u></b> |

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2022         | 40.000                          | 9.313.277                    | 9.353.277        |
| Overført via resultatdisponering | 0                               | 207.396                      | 207.396          |
| Egenkapital 1. juli 2023         | 40.000                          | 9.520.673                    | 9.560.673        |
| Overført via resultatdisponering | 0                               | -1.374.480                   | -1.374.480       |
|                                  | <b>40.000</b>                   | <b>8.146.193</b>             | <b>8.186.193</b> |

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

|  | <u>2023/24</u>        | <u>2022/23</u>        |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                       |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 11.781                | 7.433                 |
| Andre finansielle omkostninger                     | 894.162               | 882.856               |
|  | <u><b>905.943</b></u> | <u><b>890.289</b></u> |

|  | <u>30/6 2024</u>         | <u>30/6 2023</u>         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>3. Investeringsejendomme</b>          |                          |                          |
| Kostpris 1. juli                         | <u>27.264.855</u>        | <u>27.264.855</u>        |
| <b>Kostpris 30. juni</b>                 | <u><b>27.264.855</b></u> | <u><b>27.264.855</b></u> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli         | 8.632.724                | 8.715.256                |
| Årets regulering til dagsværdi           | <u>-2.079.239</u>        | <u>-82.532</u>           |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b> | <u><b>6.553.485</b></u>  | <u><b>8.632.724</b></u>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>    | <u><b>33.818.340</b></u> | <u><b>35.897.579</b></u> |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom beliggende i Herning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|  | <u>30/6 2024</u> | <u>30/6 2023</u> |
|--|------------------|------------------|
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) | 5,0              | 4,75             |

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 33.818 t.kr. pr. 30. juni 2024. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.074 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.758 t.kr.

|   | <u>30/6 2024</u>         | <u>30/6 2023</u>         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitut</b>         |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitut i alt             | 17.747.616               | 18.141.816               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                | -494.300                 | -405.498                 |
|   | <u><b>17.253.316</b></u> | <u><b>17.736.318</b></u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år       | <u>15.302.000</u>        | <u>15.855.496</u>        |
| <b>5. Deposita</b>                            |                          |                          |
| Deposita i alt                                | 528.125                  | 535.038                  |
| Heraf forfalder inden for 1 år                | 0                        | 0                        |
|   | <u><b>528.125</b></u>    | <u><b>535.038</b></u>    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år       | <u>528.125</u>           | <u>535.038</u>           |
| <b>6. Kortfristet del af langfristet gæld</b> |                          |                          |
| Kortfristet del af prioritetsgæld             | 494.300                  | 405.498                  |
|   | <u><b>494.300</b></u>    | <u><b>405.498</b></u>    |

## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 30. juni   | 33.818.340                         |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-2.079.239</u>                  |

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.748 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 33.818 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for House of Herning 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## 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 (fuld fordeling).

### 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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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 ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter House of Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.