

Henton Management A/S

CVR-nr. 28105878

Papirfabrikken 34

8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.05.2016

Dirigent

Navn: Torben Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Henton Management A/S
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 28105878
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 89232300

Bestyrelse

Torben Jensen, formand
Søren Møller Hansen
Kent Madsen

Direktion

Kent Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Henton Management A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12.05.2016

Direktion

Kent Madsen

Bestyrelse

Torben Jensen
formand

Søren Møller Hansen

Kent Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Henton Management A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Henton Management A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 3, hvori ledelsen redegør for en betydelig usikkerhed knyttet til målingen af selskabets beholdning af pantebreve og fordringer indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele i årsrapporten.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Silkeborg, den 12.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Trærup
statsautoriseret revisor

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er rådgivning og managementvirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 181 t.kr. mod et underskud på 422 t.kr. i 2014, hvilket vurderes som værende utilfredsstillende.

Aktierne i selskabet er forinden regnskabsafleggelsen overdraget til TJ Pantebrevsselskab A/S. Selskabets ledelse anser likviditetsberedskabet for det kommende år for sikret som følge af moderselskabets tilkendegivelse om at vil understøtte eventuelle udækkede likviditetsbehov.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har indregnet beholdning af pantebreve og fordringer under andre værdipapir og kapitalandelen med 916 t.kr., som måles til dagsværdi på balancedagen. Den opgjorte dagsværdi af selskabets pantebreve og fordringer er baseret på forventninger om fremtidige betalingsstrømme herved. Idet uforudsete forhold kan have væsentlig betydning for den opgjorte dagsværdi, er der tilknyttet væsentlig usikkerhed til værdien af selskabets pantebreve og fordringer indregnet i årsrapporten pr. 31.12.2015.

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv med i alt 215 t.kr. hidrørende fra skattemæssige underskud og regnskabsmæssige nedskrivninger. Ledelsen forventer med udgangspunkt i den nuværende situation på boligmarkedet og selskabets aktivitet generelt ikke at kunne generere tilstrækkelige positive resultater indenfor 3-5 år, hvorfor aktivet ikke er indregnet i årsrapporten for 2015.

Henset til, at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed til målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte henførbare omkostninger, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger, omkostninger til vedligehold af ejendomme, administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter indkøbte ejendomme til videresalg målt til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter gælds- og pantebreve samt porteføljeaktier og måles til dagsværdi på balancedagen, sædvanligvis svarende til handelsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(68.988)	(156.807)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		0	(411.877)
Driftsresultat		(68.988)	(568.684)
Andre finansielle indtægter		28.614	347.742
Andre finansielle omkostninger	1	(140.145)	(200.943)
Årets resultat		<u>(180.519)</u>	<u>(421.885)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(180.519)	(421.885)
		<u>(180.519)</u>	<u>(421.885)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		1.024.936	2.316.576
Varebeholdninger		1.024.936	2.316.576
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.689
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	400.000	0
Tilgodehavender		400.000	9.689
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	916.049	1.418.776
Værdipapirer og kapitalandele		916.049	1.418.776
Likvide beholdninger		2.654	109.327
Omsætningsaktiver		2.343.639	3.854.368
Aktiver		2.343.639	3.854.368

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(294.380)</u>	<u>(113.861)</u>
Egenkapital		<u>705.620</u>	<u>886.139</u>
Gæld til realkreditinstitutter		725.675	1.760.823
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>622.755</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.348.430</u>	<u>1.760.823</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	206.482	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.187	10.804
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.920	1.149.602
Anden gæld		<u>72.000</u>	<u>47.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>289.589</u>	<u>1.207.406</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.638.019</u>	<u>2.968.229</u>
Passiver		<u>2.343.639</u>	<u>3.854.368</u>
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(113.861)	886.139
Årets resultat	0	(180.519)	(180.519)
Egenkapital ultimo	1.000.000	(294.380)	705.620

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	73.073	123.481
Renteomkostninger i øvrigt	41	0
Dagsværdireguleringer	19.387	4.845
Øvrige finansielle omkostninger	47.644	72.617
	140.145	200.943

2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse består af en tabsgaranti med et medlem af selskabets bestyrelse afgivet i forbindelse med erhvervelse af ejendom til videresalg. Mellemværendet er opstået som et led i selskabets normale forretningsmæssige dispositioner og forrentes på markedsmæssige vilkår.

3. Andre værdipapirer og kapitalandele

Selskabet har indregnet beholdning af pantebreve og fordringer under andre værdipapir og kapitalandelen med 916 t.kr., som måles til dagsværdi på balancedagen. Den opgjorte dagsværdi af selskabets pantebreve og fordringer er baseret på forventninger om fremtidige betalingsstrømme herved. Idet uforudsete forhold kan have væsentlig betydning for den opgjorte dagsværdi, er der tilknyttet væsentlig usikkerhed til værdien af selskabets pantebreve og fordringer indregnet i årsrapporten pr. 31.12.2015.

4. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld ef-
	12 måneder	12 måneder	12 måneder	ter 5 år
	2014	2015	2015	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	31.482	725.675	596.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	175.000	622.755	0
	0	206.482	1.348.430	596.000

Noter

6. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv med i alt 215 t.kr. hidrørende fra skattemæssige underskud og regnskabsmæssige nedskrivninger. Ledelsen forventer med udgangspunkt i den nuværende situation på boligmarkedet og selskabets aktivitet generelt ikke at kunne generere tilstrækkelige positive resultater indenfor 3-5 år, hvorfor aktivet ikke er indregnet i årsrapporten for 2015.

Henset til, at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed til målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Kent Madsen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomster mv. for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld og øvrige kreditorer er der stillet pant på nom. 792 t.kr. i selskabets ejendomme til videresalg. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 892 t.kr. pr. 31.12. 2015.