



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET HENNING HAVE APS

ENGVEJ 13A, 6600 VEJEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. november 2019

Henning Have

CVR-NR. 29 42 16 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Henning Have ApS Engvej 13A 6600 Vejen
	CVR-nr.: 29 42 16 09 Stiftet: 22. marts 2006 Hjemsted: Vejen Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Henning Gaarde Have
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding
Advokat	Penta Advokater Vejen Torvegade 16 6600 Vejen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Henning Have 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 7. oktober 2019

Direktion:

Henning Gaarde Have

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Henning Have ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henning Have ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 7. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året tabt sin egenkapital. Forholdet er begrundet i en negativ udvikling i renteswappen. Egenkapitalen forventes reetableret gennem fremtidig drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		596.897	694.534
Af- og nedskrivninger.....		-178.652	-178.652
DRIFTSRESULTAT		418.245	515.882
Andre finansielle indtægter.....	1	0	24.317
Andre finansielle omkostninger.....	2	-409.209	-398.256
RESULTAT FØR SKAT		9.036	141.943
Skat af årets resultat.....	3	-1.987	-31.227
ÅRETS RESULTAT		7.049	110.716
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		7.049	110.716
I ALT		7.049	110.716

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		10.175.114	10.353.766
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.175.114	10.353.766
ANLÆGSAKTIVER.....		10.175.114	10.353.766
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	168.959
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.024.317
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		7.508	0
Periodeafgrænsningsposter.....		19.895	75.711
Tilgodehavender.....		27.403	2.268.987
Likvide beholdninger.....		260.857	122
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		288.260	2.269.109
AKTIVER.....		10.463.374	12.622.875
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		1.117.789	1.129.853
Overført overskud.....		-1.217.330	-885.211
EGENKAPITAL.....	5	25.459	369.642
Hensættelse til udskudt skat.....		488.090	577.658
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		488.090	577.658
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.922.887	5.140.715
Dagsværdi, renteswap.....		2.621.514	2.171.219
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.544.401	7.311.934
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	217.999	170.709
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.076.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	16.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.073.773	2.024.806
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		0	19.977
Anden gæld.....		98.652	55.299
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.405.424	4.363.641
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.949.825	11.675.575
PASSIVER.....		10.463.374	12.622.875
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		
Koncernregnskab	10		
Medarbejderforhold	11		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	24.317		
	0	24.317		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	53.796	52.464		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	355.413	345.792		
	409.209	398.256		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	91.555	15.256		
Regulering af udskudt skat.....	-89.568	15.971		
	1.987	31.227		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2018.....		10.627.390		
Kostpris 30. juni 2019.....		10.627.390		
Opskrivninger 1. juli 2018.....		1.618.665		
Opskrivninger 30. juni 2019.....		1.618.665		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....		1.892.290		
Årets afskrivninger		178.651		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....		2.070.941		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		10.175.114		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		8.905.235		
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	125.000	1.129.853	-885.221	369.632
Andre reguleringer.....			-351.222	-351.222
Overførsel til/fra andre poster.....		-12.064	12.064	
Forslag til resultatdisponering.....			7.049	7.049
Egenkapital 30. juni 2019.....	125.000	1.117.789	-1.217.330	25.459

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.140.886	217.999	3.875.469	5.311.424	170.709	
Dagsværdi, renteswap.....	2.621.514	0	0	2.171.219	0	
	7.762.400	217.999	3.875.469	7.482.643	170.709	
 Eventualposter mv.						 7
Eventualforpligtelser	Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheds bankmellemværende. Den samlede gæld er opgjort til 0 tkr. pr. 30. juni 2019.					
Hæftelse i sambeskatningen	Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
	Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Henning Have Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 8
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.358 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2019 udgør 10.175 tkr.					
	Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nom. 500 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 2.838 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende, som på statusdagen udgør 0 tkr.					
 Afledte finansielle instrumenter						 9
	Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse, og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. På balancedagen udgør dagsværdien 2.622 tkr.					
 Koncernregnskab						 10
	Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Henning Have Holding ApS, Engvej 13A, 6600 Vejen, CVR-nummer 10 12 25 11.					
 Medarbejderforhold						 11
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henning Have ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Der foretages løbende opskrivning til dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 41. Opskrivningen, med fradrag af udskudt skat, bindes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på grunde.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris, tillagt opskrivning, med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	1.000 tkr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. 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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.