



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. december 2022.

Mogens Norlén

CVR-NR. 29 42 16 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	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 Kommune: Vejen Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Henning Gaarde Have
Revisor	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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 5. december 2022

Direktion:

Henning Gaarde Have

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Henning Have ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henning Have ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 5. december 2022

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.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	1.554.187	641.141
Af- og nedskrivninger.....		-178.652	-178.652
DRIFTSRESULTAT		1.375.535	462.489
Andre finansielle indtægter.....	2	1.613	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-305.283	-313.793
RESULTAT FØR SKAT		1.071.865	148.696
Skat af årets resultat.....	4	-266.160	-32.756
ÅRETS RESULTAT		805.705	115.940
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		805.705	115.940
I ALT		805.705	115.940

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		7.192.413	9.817.810
Materielle anlægsaktiver.....	5	7.192.413	9.817.810
ANLÆGSAKTIVER.....		7.192.413	9.817.810
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.500	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.000.000	0
Andre tilgodehavender.....		625.079	205.030
Periodeafgrænsningsposter.....		11.337	6.366
Tilgodehavender.....		3.643.916	211.396
Likvide beholdninger.....		0	70.576
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.643.916	281.972
AKTIVER.....		10.836.329	10.099.782
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		1.903.136	1.093.661
Overført overskud.....		1.143.401	-612.161
EGENKAPITAL.....		3.171.537	606.500
Hensættelse til udskudt skat.....		872.684	613.272
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		872.684	613.272
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.678.604	4.445.967
Selskabsskat.....		502.970	39.269
Afledte finansielle instrumenter.....	6	881.766	2.084.065
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	4.063.340	6.569.301
Kortfristet del af langfristet gæld.....		170.000	218.000
Gæld til pengeinstitutter.....		2.463.275	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	16.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		39.269	1.999.489
Anden gæld.....		31.224	77.220
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.728.768	2.310.709
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.792.108	8.880.010
PASSIVER.....		10.836.329	10.099.782
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernregnskab	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	125.000	1.093.661	-612.161	606.500
Forslag til resultatdisponering.....			805.705	805.705
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reguleringer.....			937.793	937.793
Andre reguleringer.....		-231.716		-231.716
Årets opskrivninger.....		1.053.255		1.053.255
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-12.064	12.064	0
Egenkapital 30. juni 2022.....	125.000	1.903.136	1.143.401	3.171.537

NOTER

	2021/22	2020/21	Note
	kr.	kr.	
Særlige poster			1
Selskabet har solgt en ejendom i 2022 med en avance på 1.000 tkr. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen.			
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.613	0	
	1.613	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	305.283	313.793	
	305.283	313.793	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	238.464	-86.562	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	42	
Regulering af udskudt skat.....	27.696	119.276	
	266.160	32.756	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2021.....		10.627.390	
Afgang.....		-3.500.000	
Kostpris 30. juni 2022.....		7.127.390	
Opskrivninger 1. juli 2021.....		1.618.665	
Årets opskrivninger		1.053.255	
Opskrivninger 30. juni 2022.....		2.671.920	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		2.428.246	
Årets afskrivninger		178.651	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....		2.606.897	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		7.192.413	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		4.752.494	

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

6

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 882 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.848.604	170.000	1.998.000	4.663.967
Selskabsskat.....	502.970	0	0	39.269
Afledte finansielle instrumenter.....	881.766	0	0	2.084.065
	4.233.340	170.000	1.998.000	6.787.301

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds bankmellemværende. Den samlede gæld er opgjort til 2.463 tkr. pr. 30. juni 2022.

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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.849 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2022 udgør 6.139 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	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henning Have ApS for 2021/22 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

Huslejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nettosalgspris 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 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. 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.