



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 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. januar 2024

---

Mogens Norlén

**CVR-NR. 29 42 16 09**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Henning Have ApS Engvej 13A 6600 Vejen
	CVR-nr.: 29 42 16 09 Stiftet: 22. marts 2006 Kommune: Vejen Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Henning Gaarde Have
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding
<b>Advokat</b>	Penta Advokater Vejen Torvegade 16 6600 Vejen

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 4. januar 2024

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 2022 - 30. juni 2023 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 4. januar 2024

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.

### **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	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>467.095</b>	<b>1.554</b>
Af- og nedskrivninger.....		-188.733	-179
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>278.362</b>	<b>1.375</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	2
Andre finansielle omkostninger.....	2	-149.109	-305
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>129.253</b>	<b>1.072</b>
Skat af årets resultat.....	3	-108.269	-266
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>20.984</b>	<b>806</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		20.984	806
<b>I ALT</b> .....		<b>20.984</b>	<b>806</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		7.003.680	7.192
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.003.680	7.192
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.003.680</b>	<b>7.192</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.501	9
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	3.000
Andre tilgodehavender.....		0	625
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.501</b>	<b>3.645</b>
Likvide beholdninger.....		1.466.795	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.474.296</b>	<b>3.645</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.477.976</b>	<b>10.837</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		1.883.209	1.903
Overført overskud.....		1.547.193	1.144
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.555.402</b>	<b>3.172</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		885.412	873
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>885.412</b>	<b>873</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.452.054	2.679
Selskabsskat.....		95.541	503
Afledte finansielle instrumenter.....		0	882
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>2.547.595</b>	<b>4.064</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		252.040	170
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		942.239	39
Anden gæld.....		270.288	31
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.489.567</b>	<b>2.728</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.037.162</b>	<b>6.792</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.477.976</b>	<b>10.837</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		
Medarbejderforhold	9		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	125.000	1.903.136	1.143.402	3.171.538
Forslag til resultatdisponering.....			20.984	20.984
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Andre reguleringer.....			362.880	362.880
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-19.927	19.927	0
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.883.209</b>	<b>1.547.193</b>	<b>3.555.402</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	2		
	<b>0</b>	<b>2</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	149.109	305		
	<b>149.109</b>	<b>305</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	95.541	238		
Regulering af udskudt skat.....	12.728	28		
	<b>108.269</b>	<b>266</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2022.....		7.127.390		
Kostpris 30. juni 2023.....		<b>7.127.390</b>		
Opskrivninger 1. juli 2022.....		2.671.920		
Opskrivninger 30. juni 2023.....		<b>2.671.920</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....		2.606.897		
Årets afskrivninger .....		188.733		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....		<b>2.795.630</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>7.003.680</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		4.752.494		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.704.094	252.040	2.045.173	2.848.604
Selskabsskat.....	95.541	0	0	502.970
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	881.766
	<b>2.799.635</b>	<b>252.040</b>	<b>2.045.173</b>	<b>4.233.340</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds bankmellemværende. Det samlede gæld er opgjort til 0 tkr. pr. 30. juni 2023.	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> 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.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.849 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2023 udgør 7.004 tkr.	<b>7</b>
<b>Koncernregnskab</b> Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Henning Have Holding ApS, Engvej 13A, 6600 Vejen, CVR-nummer 10 12 25 11.	<b>8</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	<b>9</b>
	1                      1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henning Have ApS for 2022/23 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 af resultat

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	1.650 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

### 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.