

*Hensen Ejendomme ApS
Nederdammen 36
6760 Ribe*

CVR-nr: 29 61 48 30

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Hensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 18. februar 2019

Direktion

Jens L. Hensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Dirigent

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Hensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hensen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Haderslev, den 1. marts 2019

Revisionskontoret

CVR-nr.: 69885055

Annette B. Nielsen

Registreret revisor

mne3154

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hensen Ejendomme ApS Nederdammen 36 6760 Ribe
	CVR-nr.: 29 61 48 30
	Stiftet: 11. april 2011
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens L. Hensen
Pengeinstitut	Frøs Herreds Sparekasse Saltgade 24 6760 Ribe
Revisor	Revisionskontoret v/Annette B. Nielsen Åstrupvej 63 6100 Haderslev
Ejerforhold	Kapitalejer med mere end 5% af kapitalen eller 5% af stemmerne Jens Hensen Holding ApS, Nederdammen 36, 6760 Ribe

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev et tilfredsstillende år.

Årets overskud udgør kr. 93.559 efter skat mod et overskud på kr. 96.027 i 2017.

Selskabets balance udviser en samlet sum på kr. 4.619.643 og en egenkapital på kr. 957.372, hvilket svarer til ca. 20,7 % - og er en stigning med næsten 2 % i forhold til 2017.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hensen Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jens Hensen Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

Restværdi - ansat til kr. 0.

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Driftsmateriel og inventar	10 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelse i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	295.922	287
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	79.272-	79-
DRIFTSRESULTAT	216.650	208
Finansielle omkostninger	96.702-	104-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	119.948	104
Skat af årets resultat	26.389-	8-
ÅRETS RESULTAT	93.559	96
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	93.559	96
DISPONERET I ALT	93.559	96

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
 AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
1 Grunde og bygninger.....	4.408.337	4.489
1 Driftsmateriel og inventar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	4.408.337	4.489
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skatteaktiv	190.896	31
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	190.896	31
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	4.599.233	4.520
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10.000	10
Periodeafgrænsningsposter.....	10.410	10
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	20.410	20
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	4.619.643	4.540
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	150.000	150
Overført resultat	807.372	728
2 EGENKAPITAL	957.372	878
Hensættelse til udskudt skat	199.831	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	199.831	0
Prioritetsgæld	2.602.281	2.757
Kreditinstitutter	217.587	300
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.819.868	3.057
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	238.600	212
Kreditinstitutter	247.194	275
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.426	0
Anden gæld	42.196	42
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	111.156	76
Kortfristede gældsforpligtelser	642.572	605
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	3.462.440	3.662
PASSIVER	4.619.643	4.540
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	5.296.971	250.000
Kostpris 31. december 2018	5.296.971	250.000
Af-/nedskrivninger, primo.....	809.362-	250.000-
Årets af-/nedskrivninger.....	79.273-	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	888.635-	250.000-
Materielle anlægsaktiver i alt.....	4.408.336	0

Kontant ejendomsvurdering pr. 31.12 .2018 kr. 3.600.000

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til resultat-disponmering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	150.000	0	0	150.000
Overført resultat	727.693	13.880-	93.559	807.372
	877.693	13.880-	93.559	957.372

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.911.270	2.756.881	154.600	1.983.611
Kreditinstitutter	357.617	301.587	84.000	0
	3.268.887	3.058.468	238.600	1.983.611

NOTER

	2018	2017 kr. 1000
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.334	1
Gæld til Postgården ApS	109.822	75
	<hr/>	<hr/>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	111.156	76
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Jens Hensen Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.757 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 4.408

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom t.kr. 1.300 med sikkerhed i ejendommen Nederdammen 36, Ribe.