

*Hensen Ejendomme ApS  
Nederdammen 36  
6760 Ribe*

*CVR-nr: 29 61 48 30*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(10. regnskabsår)*

*Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2021*

\_\_\_\_\_  
*Dirigent*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 25. januar 2021

### **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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25. februar 2021

Revisionskontoret

CVR-nr.: 69885055

Annette B. Nielsen

Registreret revisor

mne3154

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Hensen Ejendomme ApS Nederdammen 36 6760 Ribe
	CVR-nr.: 29 61 48 30
	Stiftet: 11. april 2011
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens L. Hensen
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse Saltgade 24 6760 Ribe
<b>Revisor</b>	Revisionskontoret Aastrupvej 63 6100 Haderslev
<b>Ejerforhold</b>	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**

2020 blev et tilfredsstillende år.

Årets overskud udgør kr. 122.004 efter skat mod kr. 90.424 i 2019.

Selskabets balance udviser en samlet sum på kr. 4.377.066 og en egenkapital på kr. 869.809, hvilket svarer til ca. 19,9 % - og er et fald med 2,5 % i forhold til 2019.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af Corona-virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Hensen Ejendomme ApS for 2020 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. 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 optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 tilknyttede virksomheder 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 administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

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:

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Restværdi - ansat til kr. 0.

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

Aktiver med en kostpris under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelse i anskaffelsesåret.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen 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.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2020

	2020	2019 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>320.737</b>	<b>288</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....	79.273-	80-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>241.464</b>	<b>208</b>
Finansielle indtægter .....	2.092	0
Finansielle omkostninger .....	87.141-	92-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>156.415</b>	<b>116</b>
Skat af årets resultat .....	34.411-	26-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>122.004</b>	<b>90</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	160.000	300
Overført resultat .....	37.996-	210-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>122.004</b>	<b>90</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	4.249.792	4.328
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.249.792</b>	<b>4.328</b>
Udskudt skatteaktiv .....	127.275	148
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>127.275</b>	<b>148</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.377.067</b>	<b>4.476</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	10
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.377.067</b>	<b>4.486</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	150.000	150
Overført resultat .....	559.809	597
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	160.000	300
	<b>869.809</b>	<b>1.047</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....		
Hensættelse til udskudt skat .....	214.736	183
	<b>214.736</b>	<b>183</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....		
Prioritetsgæld .....	2.290.091	2.446
Kreditinstitutter .....	312.185	367
	<b>2.602.276</b>	<b>2.813</b>
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	239.900	240
Kreditinstitutter .....	190.411	48
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	2
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	52.160	45
<b>2 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b> .....	207.775	108
	<b>690.246</b>	<b>443</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....		
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>3.292.522</b>	<b>3.256</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>4.377.067</b>	<b>4.486</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	150.000	150
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>150.000</b>	<b>150</b>
Overført resultat, primo .....	597.805	807
Årets resultat .....	122.004	90
Foreslået udbytte .....	160.000-	300-
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>559.809</b>	<b>597</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	300.000	0
Foreslået udbytte .....	160.000	300
Udloddet udbytte .....	300.000-	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>160.000</b>	<b>300</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>869.809</b>	<b>1.047</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.602.239	2.445.991	155.900	1.676.740
Kreditinstitutter .....	450.533	396.185	84.000	0
	<u>3.052.772</u>	<u>2.842.176</u>	<u>239.900</u>	<u>1.676.740</u>

	2020	2019 kr. 1000
<b>2 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	1.334	1
Gæld til Hensen Holding ApS.....	171.604	0
Gæld til Postgården ApS .....	34.837	107
<b>Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....</b>	<u><b>207.775</b></u>	<u><b>108</b></u>

**3 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 indenfor sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.446 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.250

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