

Søren Dalgaard, SR  
Flemming Stahl, RR  
Kim Wøldike, RR

Nytorv 8 · 4200 Slagelse  
Tlf. 58 53 13 22  
Fax 58 52 13 22  
[www.revisionDSW.dk](http://www.revisionDSW.dk)

**HENRIK LARSEN EJENDOMME APS**

**CVR nr. 30 54 58 85**

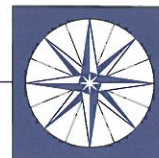
**Dronninggårds Alle 67, 2840 Holte**

**ÅRSRAPPORT FOR 2015/16**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29/11 2016

Diana Kramer  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side:</u></b>
<b><u>Påtegninger:</u></b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
<b><u>Ledelsesberetning:</u></b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b><u>Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016:</u></b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12 - 14



### LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for **Henrik Larsen Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. november 2016.

Direktion:

---

Henrik Larsen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Henrik Larsen Ejendomme ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Henrik Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om dette skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 4. november 2016.

**DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE**

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 21696382

Søren Dalgaard  
statsautoriseret revisor



**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Henrik Larsen Ejendomme ApS Dronninggårds Alle 67 2840 Holte
	Telefon: 43 64 64 00
	CVR-nr.: 30 54 58 85
	Stiftet: 8. juni 2007
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
<b>Direktion</b>	Henrik Larsen
<b>Revision</b>	Dalgaard, Stahl og Wøldike statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nytov 8 4200 Slagelse.



## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at eje og investere i ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i årets løb opnået et underskud på tkr. ÷311. Selskabet forventer en positiv konsolidering i regnskabsåret 2016/17.

Selskabskapitalen er tabt. Dette skyldes bl.a. udviklingen i renteswappen som er negativ med tkr. ÷10.287 på balancetidspunktet. Det er ledelsens opfattelse at selskabskapitalen reetableres i løbet af de kommende år via løbetidsforkortelsen på renteswappen og selskabets egen drift eller via nyt kapitalindskud. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring til sikring af selskabets likviditet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Anvendt regnskabspraksis:**

Årsregnskabet for Henrik Larsen Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

### **RESULTATOPGØRELSEN:**

#### **Bruttofortjeneste:**

Regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### **Nettoomsætning:**

Den indregnede overskudsandel for Ejendomsselskabet Rovsinggade 40 K/S, hvori ejendommen Rovsinggade 40 drives, henhører under selskabets ordinære aktiviteter, og er indregnet i resultatopgørelsen i henhold til det foreliggende kontraktgrundlag.

#### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrative omkostninger.

### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger vedrørende mellemregning med moderselskab, renteudgifter på selskabets bankgæld, renteomkostninger på finansielle kontrakter og ejendomsfinansiering.

### **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 poster direkte på egenkapitalen.

### **BALANCEN:**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

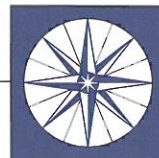
Kostprisen for andre anlæg m.v. omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed:**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

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

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

### **Tilgodehavender:**

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

### **Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat:**

Henrik Larsen Holding ApS hæfter som ad-  
Ministrationsselskab for dattervirksomhedens selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag "eller" Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

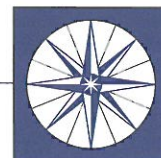
### **Finansielle forpligtelser:**

Finansielle forpligtelser er målt til dagsværdi.

### **Gældsforpligtelser:**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

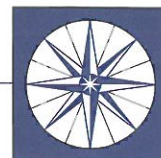




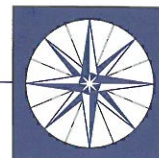
## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

(1. juli 2015 – 30. juni 2016)

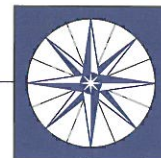
<u>Note:</u>		<b>2014/15</b> <b><u>i tkr.</u></b>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1.636.468      3.010
	Avance v/salg af investeringsejendom .....	0      1.102
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver .....	<u>÷40.732</u> <u>÷41</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	1.595.736      4.071
	Finansielle omkostninger fra tilknyttet virksomhed .....	÷249.740      ÷136
	Andre finansielle omkostninger .....	<u>÷1.043.484</u> <u>÷2.798</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	302.152      1.137
(1)	Skat af årets resultat .....	÷613.720      249
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>÷311.208</u> <u>1.386</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat .....	÷311.208      1.386
	<b>Disponeret i alt</b> .....	<u>÷311.208</u> <u>1.386</u>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016****AKTIVER**

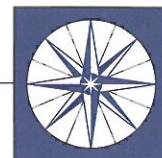
<b><u>Note:</u></b>		<b>30/6 2015 i tkr.</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	<u>81.462</u> <u>122</u>
(2)	<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>81.462</u> <u>122</u>
(3)	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed .....	<u>26.834.733</u> <u>25.168</u>
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>26.834.733</u> <u>25.168</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>26.916.195</u> <u>25.290</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0      463
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	<u>551.628</u> <u>330</u>
	<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>551.628</u> <u>793</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>551.628</u> <u>793</u>
	<b>AKTIVER</b> .....	<u>27.467.823</u> <u>26.083</u>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016****PASSIVER**

<b><u>Note:</u></b>		<b>30/6 2015 i tkr.</b>	
	Virksomhedskapital .....	125.000	125
	Overført resultat .....	÷3.800.836	÷2.010
(4)	<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>÷3.675.836</b>	<b>÷1.885</b>
	Udskudt skat .....	6.650.000	5.902
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>6.650.000</b>	<b>5.902</b>
	Renteswaps .....	10.287.242	8.390
(5)	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>10.287.242</b>	<b>8.390</b>
	Gæld til pengeinstitutter .....	506.878	287
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	6.424.411	5.336
	Anden gæld .....	7.245.128	7.322
	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	30.000	366
	Periodeafgrænsningsposter .....	0	365
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>14.206.417</b>	<b>13.676</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>24.493.659</b>	<b>22.066</b>
	<b>PASSIVER</b> .....	<b>27.467.823</b>	<b>26.083</b>
(6)	Eventualforpligtelser.		
(7)	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		
(8)	Nærstående parter og ejerforhold.		

**NOTER TIL ÅRSREGNSKAB 2015/16**

<b><u>Note:</u></b>		<b>30/6 2015 i tkr.</b>
(1)	<b><u>SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</u></b>	
	Skat af regnskabsårets resultat (indtægt) .....	134.280
	Regulering udskudt skat .....	<u>÷748.000</u>
	<b>IALT</b> .....	<u>÷613.720</u>
	Selskabets skattetilsvær afregnes af Henrik Larsen Holding ApS, som følge af sambeskatningsforholdet.	
(2)	<b><u>ANLÆGSAKTIVER:</u></b>	<b>Andre anlæg</b>
	Anskaffelsessum primo .....	203.658
	Tilgang .....	0
	Afgang .....	<u>0</u>
	<b>Anskaffelsessum ultimo</b> .....	<u>203.658</u>
	Af- og nedskrivninger primo .....	÷81.464
	Årets afskrivning .....	<u>÷40.732</u>
	<b>Samlede af-og nedskrivninger</b> .....	<u>÷122.196</u>
	<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b> .....	<u>81.462</u>



### NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2015/16

#### Note:

		<u>Ejendomsselskabet Rovsingsgade 40 K/S</u>
(3)	<b><u>KAPITALANDEL I TILKNYTTET VIRKSOMHED:</u></b>	
	Anskaffelsessum primo .....	25.168.265
	Årets tilgang .....	<u>0</u>
	<b>ANSKAFFELSESSUM 30. JUNI 2016</b> .....	<u>25.168.265</u>
	Årets resultat .....	<u>1.666.468</u>
	<b>OPSKRIVNING 30. JUNI 2016</b> .....	<u>1.666.468</u>
	<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2016</b> .....	<u>26.834.733</u>
	Ejerandel .....	<u>50%</u>
	Egenkapital .....	<u>53.669.466</u>

		<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>Ialt</u>
(4)	<b><u>EGENKAPITAL:</u></b>				
	Egenkapital primo .....	125.000	÷2.009.861	0	÷1.884.861
	Regulering af finansielle kontrakter til dagsværdi .....	0	÷1.897.115	0	÷1.897.115
	Skat vedrørende regulering til dagsværdi .....	0	417.348	0	417.348
	Årets resultat .....	<u>          </u>	<u>÷311.208</u>	<u>          </u>	<u>÷311.208</u>
	<b>IALT</b> .....	<u>125.000</u>	<u>÷3.800.836</u>	<u>0</u>	<u>÷3.675.836</u>

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter á nominelt 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

#### (5) **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/7 2015 Gæld ialt</u>	<u>30/6 2016 Gæld ialt</u>	<u>Afdrag 2016/17</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Renteswaps .....	<u>8.390.128</u>	<u>10.287.242</u>	<u>0</u>	<u>10.287.242</u>
<b>IALT</b> .....	<u>8.390.128</u>	<u>10.287.242</u>	<u>0</u>	<u>10.287.742</u>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2015/16****Note:****(6) EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Selskabet hæfter solidarisk med Henrik Larsen Automobiler A/S og Henrik Larsen Biler A/S for skatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytte-skat og moms.

Selskabernes samlede skyldige skat udgør tkr. 0.

**(7) PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:****Pantsætninger:**

Transport i garantier tkr. 3.818.

**(8) NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD:**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse:**

Henrik Larsen Holding ApS

**Grundlag:**

Hovedaktionær (100%)

**Øvrige nærtstående parter:**

Henrik Larsen

Direktør

Ejendomsselskabet Rovsingsgade 40 K/S

Ejerskab (50%)