

**Henste Ejendomme ApS**  
**Søndergade 24, 5450 Otterup**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 36 72 61 80**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2019.

---

Henrik Lønfeldt  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Henste Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 20. juni 2019

### **Direktion**

Henrik Lønfeldt

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Henste Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Henste Ejendomme ApS for regnskabsåret 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 revisors 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.

Kolding, den 20. juni 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Henste Ejendomme ApS  
Søndergade 24  
5450 Otterup

CVR-nr.: 36 72 61 80  
Hjemsted: Otterup  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Henrik Lønfeldt

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 648.092 kr. mod 681.778 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.457.679 kr. mod -2.154.849 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af at der nedskrevet 4.135 t.kr. på tilgodehavende som anses for at være tabt. Ligeledes er årets resultat positivt påvirket af at der er indregnet 900 t.kr. i regulering af købesum for tidligere solgt ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Henste Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationseværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>648.092</b>	<b>681.778</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-9.200.379
3 Personaleomkostninger	1.031	-726.722
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	8.095.325
<b>Driftsresultat</b>	<b>649.123</b>	<b>-1.149.998</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-715.397
Andre finansielle indtægter	51.047	62.975
Nedskrivning af finansielle aktiver	-4.135.018	0
Øvrige finansielle omkostninger	-22.831	-1.078.857
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.457.679</b>	<b>-2.881.277</b>
Skat af årets resultat	0	726.428
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.457.679</b>	<b>-2.154.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	90.492	0
Disponeret fra overført resultat	-3.548.171	-2.154.849
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.457.679</b>	<b>-2.154.849</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	270
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.306.782
Andre tilgodehavender	904.491	9.395.340
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	66.060	0
Tilgodehavender i alt	<u>970.551</u>	<u>10.702.392</u>
Likvide beholdninger	<u>1.284</u>	<u>503</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>971.835</u></b>	<b><u>10.702.895</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>971.835</u></b>	<b><u>10.702.895</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	501.880	4.293.801
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	90.492	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>642.372</u></b>	<b><u>4.343.801</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	0	53.046
	Deposita	0	42.320
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>95.366</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.030	0
	Selskabsskat	0	1.106.726
	Anden gæld	238.433	5.157.002
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>329.463</u>	<u>6.263.728</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>329.463</u></b>	<b><u>6.359.094</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>971.835</u></b>	<b><u>10.702.895</u></b>

**1 Usikkerhed om going concern****2 Særlige poster****7 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Årsrapporten for 2018 er aflagt med going concern for øje, i det ledelsen anser det godtgjort, at selskabets nuværende aktiver og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at honorere de nuværende forpligtelser. Selskabet har primo 2019 erhvervet to ejendomme som forventes at bidrage positivt til den fremtidige indtjening. På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten for 2018 om forudsætninger for going concern.

### 2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Købesumsregulering ved salg af ejendom	900.000	0
	<u>900.000</u>	<u>0</u>

Omkostninger:

Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	4.135.018	0
	<u>4.135.018</u>	<u>0</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Andre driftsindtægter	900.000	0
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	<u>-4.135.018</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>-3.235.018</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	717.634
Andre omkostninger til social sikring	-1.031	9.088
	<u><b>-1.031</b></u>	<u><b>726.722</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	50.000
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	4.293.801	6.448.650
Årets overførte overskud eller underskud	-3.548.171	-2.154.849
Regulering vedr. tidligere år	-243.750	0
	<u><b>501.880</b></u>	<u><b>4.293.801</b></u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	90.492	0
	<u><b>90.492</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 1.145.		