

Henrik Poulsen Ejendomme ApS
Grenåvej 16
8960 Randers SØ

CVR-nummer 37 31 29 67

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 23/1 2020



Henrik Poulsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Aktiver | 9 |
| Passiver | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Henrik Poulsen Ejendomme ApS
Grenåvej 16
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 37 31 29 67
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion

Henrik Poulsen

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Henrik Poulsen 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 9. januar 2020

Direktion:

Henrik Poulsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Henrik Poulsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Henrik Poulsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 9. januar 2020

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Erik Lund

Registreret revisor

mne970

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen Grenåvej 14 – 16 i Randers.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet udlejning har udviklet sig som forventet, og anses for tilfredsstillende.

| Note | Resultatopgørelse | 2019 DKK | 2018 1.000 DKK |
|--|--|------------------|-------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 2.385.000 | 2.299 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -326.368 | -326 |
| | Resultat før finansielle poster | 2.058.632 | 1.973 |
| 1 | Finansielle indtægter | 25.127 | 1 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -424.616 | -473 |
| | Resultat før skat | 1.659.143 | 1.500 |
| 3 | Skat af årets resultat | -367.080 | -332 |
| | Årets resultat | 1.292.063 | 1.168 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført resultat | 1.292.063 | 1.168 |
| | Resultatdisponering i alt | 1.292.063 | 1.168 |
| 4 | Antal beskæftigede | | |

| Note | Balance | 2019 DKK | 2018 1.000 DKK |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| | Grunde og bygninger | 23.981.224 | 24.308 |
| | Materielle anlægsaktiver | 23.981.224 | 24.308 |
| | Anlægsaktiver i alt | 23.981.224 | 24.308 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 132 |
| | Tilgodehavender | 0 | 132 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 0 | 132 |
| | Aktiver i alt | 23.981.224 | 24.440 |

| Note | Balance | 2019 DKK | 2018 1.000 DKK |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december | | | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| | Overført resultat | 4.079.685 | 2.788 |
| 5 | Egenkapital i alt | 4.129.685 | 2.838 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 340.026 | 257 |
| | Hensatte forpligtelser | 340.026 | 257 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 12.758.344 | 13.545 |
| | Kreditinstitutter | 393.336 | 856 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 465.000 | 465 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | 13.616.680 | 14.866 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 790.000 | 783 |
| | Kreditinstitutter | 712.476 | 730 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 69.600 | 85 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 24.250 | 26 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.856.858 | 4.463 |
| | Selskabsskat | 291.995 | 256 |
| | Anden gæld | 145.654 | 137 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 4.000 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 5.894.833 | 6.480 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 19.511.513 | 21.345 |
| | Passiver i alt | 23.981.224 | 24.440 |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2019 | 2018 | |
|---|------------------|-----------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK | |
| 1 Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 25.127 | 1 | |
| Finansielle indtægter i alt | 25.127 | 1 | |
| 2 Finansielle omkostninger | | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 157.194 | 149 | |
| Andre finansielle omkostninger | 267.422 | 324 | |
| Finansielle omkostninger i alt | 424.616 | 473 | |
| 3 Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | 284.042 | 249 | |
| Regulering af udskudt skat | 83.038 | 83 | |
| Skat af årets resultat i alt | 367.080 | 332 | |
| 4 Antal beskæftigede | | | |
| Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. | | | |
| 5 Egenkapital | Virksom- | Overført | I alt |
| | hedskapi- | resultat | |
| | tal | | |
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 50 | 2.788 | 2.838 |
| Årets resultat | 0 | 1.292 | 1.292 |
| Egenkapital ultimo | 50 | 4.080 | 4.130 |
| Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf. | | | |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 9.732.039 | 10.553 | |

| | 2019 | 2018 |
|--------------|------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet følgende kautioner for tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitutter:

Jydsk Automobil Centrums A/S mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Mellemværende pr. 31. december 2019 udgør TDKK 10.820.

JAC Grenaa A/S mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Mellemværende pr. 31. december 2019 udgør TDKK 10.651.

Henrik Poulsen Holding Randers ApS mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Mellemværende pr. 31. december 2019 udgør TDKK 18.301.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Henrik Poulsen Holding Randers ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Grenåvej 14-16 med nominel DKK 13.392.000.

Til sikkerhed for Henrik Poulsen Ejendomme ApS, Jydsk Automobil Centrum A/S, JAC Grenaa A/S og Henrik Poulsen Holding Randers ApS mellemværende med Sparekassen Kronjylland er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Grenåvej 16 med nominelt DKK 2.250.000 samt tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Strømmen 11, 15 og 17 med nominelt DKK 1.000.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 19.916.932.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er der tinglyst ejerpantebreve i lejligheder i Finderup Parken med nominelt DKK 1.570.000 og nominelt DKK 1.490.000. Lejlighedernes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 4.064.292.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af husleje.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen-
draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab
vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende
acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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
posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dat-
tervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede
virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skat-
temæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld
fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære
afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfat-
ter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar
til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger rest-
værdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller rest-
værdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

| | | |
|---|------------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Bygninger | 25 - 50 år | 25 - 50% |

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.