

Henste Invest 1 ApS

Gl. Strandvej 47

5500 Middelfart

CVR-nr. 37 64 97 67

Årsrapport

2017

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 08/06 2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line that extends to the right and then curves upwards.

Steen Heide-Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Henste Invest 1 ApS
Gl. Strandvej 47
5500 Middelfart

CVR-nr.: 37 64 97 67
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. april 2016
Hjemsted: Middelfart

Direktion

Steen Heide-Andersen

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Henste Invest 1 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 4. juni 2018

Direktion

Steen Heide-Andersen



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

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Henste Invest 1 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Henste Invest 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Grundlag for konklusion med forbehold

Årsregnskabet for 2016 var forsynet med en revisionspåtegning med forbehold vedrørende regnskabet som helhed. Som følge heraf tager vi forbehold for rigtigheden af sammenligningstallene for 2016 samt åbningsbalancen pr. 1. januar 2017.

Vores konklusion om indeværende periodes årsregnskab (2017) er også modificeret som følge af ovennævnte forholds mulige indvirkning på sammenligneligheden mellem indeværende periodes tal (resultatopgørelsen) og sammenligningstallene. Det har ikke været muligt at opgøre den mulige indvirkning heraf på årsregnskabet.

Vi har ikke opnået revisionsbevis for værdiansættelsen af tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse med kr. 628.846, og tager forbehold herfor samt den eventuelle indvirkning på årets resultat.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for konklusion med forbehold”, vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften, idet selskabets egenkapital er negativ.

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor. Lånet er renteberegnet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 4. juni 2018

FER FYNS ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISEREBEDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87



Jakob Bødker

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23279

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og handel med fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 204.785, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 261.422.

Selskabets moderselskab indestår for selskabets kapitalberedskab og der er planer om udvidelse af samme i det kommende regnskabsår.

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse primo, er ikke opstået i regnskabsåret, men har ved en fejl været posteret på mellemregningen med moderselskabet Henste Ejendomme ApS og udgjorde pr. 31. december 2016 kr. 432.532. Forholdet er korrigeret i regnskabet for 2017. Sammenligningstal for 2016 er ikke korrigeret tilsvarende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Henste Invest 1 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Beboelsesejendomme	50 år	60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		142.322	-94.285
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		51.462	-18.083
Resultat før finansielle poster		193.784	-112.368
Finansielle indtægter		90.328	13.493
Finansielle omkostninger		-539.957	-36.762
Resultat før skat		-255.845	-135.637
Skat af årets resultat		51.060	29.000
Årets resultat		-204.785	-106.637
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-204.785	-106.637
		-204.785	-106.637

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.405.382	512.095
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.500	40.417
Materielle anlægsaktiver	1	3.432.882	552.512
Andre tilgodehavender		227.608	246.193
Finansielle anlægsaktiver		227.608	246.193
Anlægsaktiver i alt		3.660.490	798.705
Færdigvarer og handelsvarer		97.500	0
Varebeholdninger		97.500	0
Andre tilgodehavender		128.522	79.242
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	628.846	0
Udskudt skatteaktiv		0	29.000
Selskabsskat		80.060	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5.368
Tilgodehavender		837.428	113.610
Likvide beholdninger		7.036	193.084
Omsætningsaktiver i alt		941.964	306.694
Aktiver i alt		4.602.454	1.105.399

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		628.846	0
Overført resultat		<u>-940.268</u>	<u>-106.637</u>
Egenkapital	3	<u>-261.422</u>	<u>-56.637</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.003.802</u>	<u>442.539</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.003.802</u>	<u>442.539</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	132.000	17.188
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.327.640	471.250
Anden gæld		<u>400.434</u>	<u>231.059</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.860.074</u>	<u>719.497</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.863.876</u>	<u>1.162.036</u>
Passiver i alt		<u><u>4.602.454</u></u>	<u><u>1.105.399</u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	512.095	48.500
Tilgang i årets løb	2.912.466	35.625
Afgang i årets løb	0	-48.500
Kostpris 31. december 2017	<u>3.424.561</u>	<u>35.625</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	8.083
Årets afskrivninger	19.179	8.125
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-8.083
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>19.179</u>	<u>8.125</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>3.405.382</u>	<u>27.500</u>

	2017 kr.	2016 kr.
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>628.846</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Direktion		
Udestående gæld	628.846	0
Rentefod (%)	10,05%	0,00%

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	0	-106.637	-56.637
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	432.532	-432.532	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	50.000	432.532	-539.169	-56.637
Tilgang reserve for udlån mv.	0	196.314	-196.314	0
Årets resultat	0	0	-204.785	-204.785
Egenkapital 31. december 2017	50.000	628.846	-940.268	-261.422

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	459.727	3.135.802	132.000	2.460.000
	459.727	3.135.802	132.000	2.460.000

Noter

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets egenkapital er negativ, hvilket kan indikere, at der er usikkerhed om den fortsatte drift. Moderselskabet har i den forbindelse givet tilsagn til at understøtte selskabet, således at ingen kreditorer lider tab.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Henste Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 3.136, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 3.405.