

## **Henste Invest 1 ApS**

**Åløkke Allé 5-7, 5000 Odense C**

**CVR-nr. 37 64 97 67**

**Årsrapport for perioden  
29. april til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den / 2017



**Steen Heide  
Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 29. april - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. april - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. april - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2017

### Direktion

Steen Heide-Andersen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' and 'H' followed by a long horizontal line extending to the right.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Henste Invest 1 ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Henste Invest 1 ApS for regnskabsåret 29. april - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

#### Grundlag for manglende konklusion

Selskabets bogføring udgør som følge af væsentlige mangler i form af mangelfulde bilag og transaktionsspor ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsregnskabet. Der er ikke foretaget en pålidelig rekonstruktion af alle registreringer, og der henstår væsentlige, uafklarede forhold. Som følge af det mangelfulde regnskabsgrundlag har vi ikke været i stand til at fastlægge omfanget af nødvendige justeringer for en række poster i resultatopgørelsen og balancen.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er i Danmark, og at give en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens §9 vedrørende kontrolspor samt at registreringer skal dokumenteres med bilag.

Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelse af bogføringsloven.

Odense, den 27. juni 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Thomas Clausen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Henste Invest 1 ApS Åløkke Allé 5-7 5000 Odense C
	CVR-nr.: 37 64 97 67
	Regnskabsperiode: 29. april - 31. december
	Hjemsted: Odense
Direktion	Steen Heide-Andersen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel med, udlejning af, og drift samt udvikling af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 106.637, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 56.637.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Den forventes at blive retableret inden for en overskuelig årrække. Der henvises til note 1.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 29. april - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-94.286</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-8.083
Andre driftsomkostninger		-10.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-112.369</b>
Finansielle indtægter		13.494
Finansielle omkostninger	3	<u>-36.762</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-135.637</b>
Skat af årets resultat	4	<u>29.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-106.637</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-106.637</u>
		<b><u><u>-106.637</u></u></b>



## Balance 31. december

	Note	2016 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	5	512.095
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	40.417
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>552.512</u>
Andre tilgodehavender		321.194
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>321.194</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>873.706</u>
Andre tilgodehavender		4.242
Udskudt skatteaktiv		29.000
Periodeafgrænsningsposter		5.368
<b>Tilgodehavender</b>		<u>38.610</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>193.084</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>231.694</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.105.400</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-106.637
<b>Egenkapital</b>		<b>-56.637</b>
Andre penge kreditorer		442.538
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>442.538</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	17.188
Gæld til tilknyttede virksomheder		471.252
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		148.858
Anden gæld		40.000
Deposita		42.201
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>719.499</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.162.037</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.105.400</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1	
Usikkerhed ved indregning og måling	2	
Eventualposter m.v.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 29. april	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-106.637	-106.637
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-106.637</b>	<b>-56.637</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i dets første regnskabsår realiseret et underskud, bl.a. på grund af opstartsomkostninger samt en del køb af ejendomme, der først udlejes fra efterfølgende indkomstår.

Som følge af årets underskud er selskabskapitalen tabt og selskabet er omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab.

Det er ledelsens vurdering at selskabet vil retablere kapitalen via fremtidig indtjening.

Selskabet har positive forventninger til selskabets fremtidige drift og forventer et positivt afkast af sine investeringer i ejendomme for 2017.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt, at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Ved anskaffelser i regnskabsåret foretages værdiansættelsen med udgangspunkt i handelsprisen med uafhængig 3. part. Herefter sker værdiansættelsen med udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for de kommende år. Som følge heraf er usikkerheden ved ejendommenes værdi forøget.

	2016 kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	36.762
	<b>36.762</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	-29.000
	<b>-29.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgang i årets løb	512.095
Kostpris 31. december	512.095
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>512.095</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomme er værdiansat med baggrund i årets handelsværdier med uafhængige 3. parter.

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Tilgang i årets løb	48.500
Kostpris 31. december	48.500
Årets afskrivninger	8.083
Af- og nedskrivninger 31. december	8.083
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>40.417</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 29. april kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre penge kreditorer	0	459.726	17.188	527.592
	<b>0</b>	<b>459.726</b>	<b>17.188</b>	<b>527.592</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Henste Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### Andre eventualforpligtelser

Ingen

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebreve, t.kr. 630, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 512. Derudover er der et ejerpantebrev i egen varetægt, t.kr. 600.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Henste Invest 1 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år



## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ejendomme erhvervet i regnskabsåret værdiansættes på grundlag af kostprisen opnået ved handel med uafhængig 3. part og måles efterfølgende til dagsværdi ud fra foranstående principper.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### **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.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende selskabsskat' eller 'Skyldige selskabsskat'.

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 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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Pantebreve således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For antebrevene 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.