

Hentze Ejendomme ApS

Knudsvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 43 62 85 69

Årsrapport

7. november 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2023.

Casper Uffe Brøchner Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 7. november 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 7. november 2022 - 30. juni 2023 for Hentze 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. november 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. november 2023

Direktion

Casper Uffe Brøchner Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Hentze Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hentze Ejendomme ApS for regnskabsåret 7. november 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Holstebro, den 16. november 2023

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hentze Ejendomme ApS Knudsvej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 43 62 85 69
	Stiftet: 7. november 2022
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 7. november 2022 - 30. juni 2023 1. regnskabsår
Direktion	Casper Uffe Brøchner Søndergaard
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	US Invest 187 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -28 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 647 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 12 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 1,9 % af de samlede aktiver på 647 t.kr.

Kapitaltab

Egenkapitalen udgør på balancedagen 12 t.kr., og mere end 50 % af virksomhedskapitalen er derfor tabt. Der forventes en positiv indtjening i virksomheden i de kommende år, og det forventes, at selskabet via driften vil retablere virksomhedskapitalen inden for de kommende år. Som følge af forventningerne til den positive udvikling i indtjeningen vil der ikke blive stillet forslag om reetablering af egenkapitalen på den kommende generalforsamling.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	7/11 2022 - 30/6 2023
Bruttotab	-27.769
3 Finansielle omkostninger	-7.789
Resultat før skat	-35.558
Skat af årets resultat	7.832
Årets resultat	-27.726
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-27.726
Disponeret i alt	-27.726

Balance

Aktiver		<u>30/6 2023</u>	<u>7/11 2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	<u>630.225</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>630.225</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>630.225</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>7.832</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.832</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.006</u>	<u>40.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.838</u>	<u>40.000</u>
	Aktiver i alt	<u>647.063</u>	<u>40.000</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>30/6 2023</u>	<u>7/11 2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-27.726	0
Egenkapital i alt	<u>12.274</u>	<u>40.000</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	622.789	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>634.789</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>634.789</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>647.063</u>	<u>40.000</u>

1 Kapitaltab

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 7. november 2022	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 7. november 2022	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-27.726	-27.726
	40.000	-27.726	12.274

Noter

1. Kapitaltab

Egenkapitalen udgør på balancedagen 12 t.kr., og mere end 50 % af virksomhedskapitalen er derfor tabt. Der forventes en positiv indtjening i virksomheden i de kommende år, og det forventes, at selskabet via driften vil retablere virksomhedskapitalen inden for de kommende år. Som følge af forventningerne til den positive udvikling i indtjeningen vil der ikke blive stillet forslag om reetablering af egenkapitalen på den kommende generalforsamling.

7/11 2022
- 30/6 2023

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

7.789

7.789

30/6 2023

7/11 2022

4. Investeringsejendom

Kostpris 7. november 2022

0

0

Tilgang i årets løb

630.225

0

Kostpris 30. juni 2023

630.225

0

Regulering til dagsværdi 7. november 2022

0

0

Årets regulering til dagsværdi

0

0

Regulering til dagsværdi 30. juni 2023

0

0

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023

630.225

0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendom (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2023</u>	<u>7/11 2022</u>
Afkastkrav, bolig	7,5	0

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 630 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 39 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 45 t.kr.

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendom</u>
Dagsværdi 30. juni 2023	<u>630.225</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hentze 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendom”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendom”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hentze Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.