

Hentze Ejendomme ApS

Knudsvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 43 62 85 69

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. august 2024.

Casper Uffe Brøchner Søndergaard
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. august 2024

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 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 19. august 2024

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: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 2. 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 i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 142 t.kr. mod -28 t.kr. sidste år.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 804 t.kr. mod 647 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 157 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 155 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 19,2 % af de samlede aktiver på 804 t.kr., hvilket er en stigning på 17,3 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 1/7 2023 - 30/6 2024 | 7/11 2022 - 30/6 2023 |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | 13.174 | -27.769 |
| Værdiregulering af investeringsejendom | 141.927 | 0 |
| 2 Finansielle omkostninger | -12.607 | -7.789 |
| Resultat før skat | 142.494 | -35.558 |
| Skat af årets resultat | -110 | 7.832 |
| Årets resultat | 142.384 | -27.726 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 142.384 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -27.726 |
| Disponeret i alt | 142.384 | -27.726 |

Balance 30. juni

| Aktiver | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendom | <u>794.796</u> | <u>630.225</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>794.796</u> | <u>630.225</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>794.796</u> | <u>630.225</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavende selskabsskat | <u>7.722</u> | <u>7.832</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>7.722</u> | <u>7.832</u> |
| Likvide beholdninger | <u>1.520</u> | <u>9.006</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>9.242</u> | <u>16.838</u> |
| Aktiver i alt | <u>804.038</u> | <u>647.063</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|--|----------------|----------------|
| Note | 2024 | 2023 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | 114.658 | -27.726 |
| Egenkapital i alt | 154.658 | 12.274 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 8.500 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8.500 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.500 | 12.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 628.380 | 622.789 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 640.880 | 634.789 |
| Gældsforpligtelser i alt | 649.380 | 634.789 |
| Passiver i alt | 804.038 | 647.063 |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 7. november 2022 | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -27.726 | -27.726 |
| Egenkapital 1. juli 2023 | 40.000 | -27.726 | 12.274 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 142.384 | 142.384 |
| | 40.000 | 114.658 | 154.658 |

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

| | 1/7 2023 - 30/6 2024 | 7/11 2022 - 30/6 2023 |
|--|-------------------------|--------------------------|
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 12.591 | 7.789 |
| Andre finansielle omkostninger | 16 | 0 |
| | 12.607 | 7.789 |

| | 30/6 2024 | 30/6 2023 |
|--|----------------|----------------|
| 3. Investeringsejendom | | |
| Kostpris 1. juli | 630.225 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 22.644 | 630.225 |
| Kostpris 30. juni | 652.869 | 630.225 |
| Regulering til dagsværdi 1. juli | 0 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | 141.927 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni | 141.927 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 794.796 | 630.225 |

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

3. Investeringsejendom (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | <u>30/6 2024</u> | <u>30/6 2023</u> |
|--|------------------|------------------|
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) | 7,0 | 7,5 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 795 t.kr. pr. 30. juni 2024. 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 53 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 61 t.kr.

4. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendom</u> |
|--|----------------------------------|
| Dagsværdi 30. juni | 794.796 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 141.927 |

5. 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.

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 7. november 2022, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter ca. 7 måneder, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

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”.

Investeringsejendommen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.