

Ejendomsselskabet i Havdrup ApS

Skovvej 4
4622 Havdrup
CVR-nr. 13 18 50 93

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. juni 2024

Dirigent

Anne Malene Mortensen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet i Havdrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 30. juni 2024

Direktionen

Thomas Aakerlund Andersen

Lars Stubbe Teglbjærg

Anne Malene Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet i Havdrup ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet i Havdrup ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 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.

Søborg, den 30. juni 2024

2talRevision

Registreret revisionsfirma

CVR-nr. 20935790

Jan Christensen

Registreret revisor

MNE.nr.: mne23138

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet i Havdrup ApS
Skovvej 4
4622 Havdrup

CVR-nr.	13 18 50 93
Stiftelsesdato:	1. juli 1989
Hjemstedskommune:	Solrød
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2023

Direktion

Thomas Aakerlund Andersen
Lars Stubbe Teglbjærg
Anne Malene Mortensen

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 8D, 1. th.
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. juni 2024 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi.

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom, der udlejes til almen lægepraksis. Investeringsejendommen måles årligt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierakiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger, incl. forventet og planlagt vedligeholdelse.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens drifts- og vedligeholdelsesbudget. Der budgetteres med udlejningsprocent på 100%. Det er ledelsens forventning, at der de kommende 10 år skal afholdes ca. 300 t.kr. til reovering og løbende optimering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet der er anvendt ved beregning af dagsværdien udgør 8%, og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, beliggenhed og ejendomstype mv. En ændring af årets afkastkrav på minus en halv procent vil påvirke indregning af investeringsejendommen positivt med t.kr. 356, en ændring med plus en halv procent vil påvirke indregning med t.kr. -315.

Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Herudover vurderes der ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2023, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet. Selskabet har i regnskabsåret afholdt udgifter for i alt 1.657 t.kr. til istandsættelse og reovering af selskabets ejendom. Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.

<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	445.554	337.351
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-279.951	33.763
Resultat af ordinær drift	165.603	371.114
1 Finansielle indtægter	5	0
2 Finansielle omkostninger	-60.244	-29.293
Resultat før skat	105.364	341.821
3 Skat af årets resultat	-24.893	-75.848
ÅRETS RESULTAT	80.471	265.973
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	80.471	
Resultatdisponering i alt	80.471	

Balance 31.12.

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4 Investeringsejendomme	<u>5.345.000</u>	<u>3.968.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.345.000</u>	<u>3.968.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.345.000</u>	<u>3.968.000</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.345.000</u>	<u>3.968.000</u>

Balance 31.12.

Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	201.000	201.000
Overført resultat	2.272.549	2.192.078
EGENKAPITAL I ALT	2.473.549	2.393.078
Hensættelser til udskudt skat	207.750	269.339
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	207.750	269.339
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	381.940	549.779
Langfristet gæld til banker	1.162.380	0
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.544.319	549.779
Kortfristet gæld til banker	162.356	418.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.557	19.600
Selskabsskat	93.121	71.430
Anden gæld	72.649	0
5 Kortfristet del af langfristet gæld	200.386	166.554
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	529.852	49.328
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	30.461	30.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.119.382	755.804
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.663.701	1.305.583
PASSIVER I ALT	5.345.000	3.968.000
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse 31.12.

	2023	2022
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	201.000	201.000
Saldo ultimo	201.000	201.000
Overført resultat		
Saldo primo	2.192.078	1.926.105
Årets resultat	80.471	265.973
Saldo ultimo	2.272.549	2.192.078

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	5	0
	<u>5</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	12.524	2.060
Øvrige finansielle omkostninger	47.720	27.233
	<u>60.244</u>	<u>29.293</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	86.482	68.420
Årets regulering af udskudt skat	-61.589	7.428
	<u>24.893</u>	<u>75.848</u>
		Investerings-
		ejendom
		kr.
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.743.732
Årets tilgang		1.656.951
Kostpris ultimo		<u>4.400.683</u>
Dagsværdiregulering primo		1.224.268
Årets regulering af dagsværdi		-279.951
Afskrivninger ultimo		<u>944.317</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.345.000</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom, der udlejes til almen lægepraksis. Investeringsejendommen måles årligt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierakiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger, incl. forventet og planlagt vedligeholdelse.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens drifts- og vedligeholdelsesbudget. Der budgetteres med udlejningsprocent på 100%. Det er ledelsens forventning, at der de kommende 10 år skal afholdes ca. 300 t.kr. til renovering og løbende optimering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet der er anvendt ved beregning af dagsværdien udgør 8%, og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, beliggendhed og ejendomstype mv. En ændring af årets afkastkrav på minus en halv procent vil påvirke indregning af investeringsejendommen positivt med t.kr. 356, en ændring med plus en halv procent vil påvirke indregning med t.kr. -315.

Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	2023	2022
	kr.	kr.
Dagsværdi af investeringsejendom	5.345.000	3.968.000
Årets ændringer i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-279.951	33.763

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2023	2024	del	efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	549.779	167.839	381.940	0
Gæld til banker	1.194.926	32.546	1.162.380	1.030.608
	1.744.705	200.386	1.544.319	1.030.608

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed med pant i selskabets ejendom for gæld til realkreditinstitut, som pr. 31.12.2023 udgør 549 t.kr. Den bogførte værdi af pantsat ejendom udgør 5.345 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabet har stillet ejerpantebrev på 1.200 t.kr. i selskabets ejendom til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

7 Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>1</u>	<u>0</u>

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag i 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet i Havdrup ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

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 administration og drift af ejendom.

Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter og ammortiserede låneomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsjendom

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierakiet). Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levertid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over ejendommens forventede brugstid.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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