2talRevision
Godkendte revisorer
Cvr.nr. 20935790

Generatorvej 37
2860 Søborg
T: +45 7022 6400
F: +45 7022 6466

jc@2talrevision.dk
www.2talrevision.dk

Ejendomsselskabet i Havdrup ApS

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. august 2020

Dirigent

Anne Malene Mortensen

DANSKE REVISORER
FSR

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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. august 2020

Direktionen

Thomas Aakerlund Andersen | Lars Stubbe Teglbjærg | Anne Malene Mortensen

Den uafhængige revisors erkæring 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 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 2019 smat resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 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.

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 erkæring 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 væsentlig 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. august 2020

2talRevision
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 20935790

Jan Christensen
Registreret revisor
mne23138

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet i Havdrup ApS
Skovvej 4
4622 Havdrup

CVR-nr.	13 18 50 93
Stiftetelsesdato:	1. juli 1989
Hjemstedskommune:	Solrød
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2019

Direktion

Thomas Aakerlund Andersen
Lars Stubbe Teglbjærg
Anne Malene Mortensen

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR ● danske revisorer
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. august 2020 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansansættelse af selskabets aktiver og forpligtigelser. Den svingende udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansansættelse af selskabets ejendom.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,5% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv. En ændring af årets afkastkrav på minus en halv procent vil påvirke indregning af investeringsejendommen positivt med t.kr. 329, en ændring med plus en halv procent vil påvirke indregning med t.kr. -274.

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

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Herudover vurderes der ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2019, 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.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2019 kr.	2018 kr.
	Bruttoresultat	**489.523**	**443.675**
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-464.413	-204.242
	Resultat af ordinær drift	**25.110**	**239.433**
2	Finansielle omkostninger	-47.278	-42.070
	Resultat før skat	**-22.168**	**197.363**
3	Skat af årets resultat	3.830	-45.892
	ÅRETS RESULTAT	**-18.338**	**151.471**
	Der foreslås fordelt således:		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	
	Overført resultat til næste år	-18.338	
	Resultatdisponering i alt	**-18.338**	

Balance pr. 31. december
Aktiver

Note		2019 kr.	2018 kr.
	Investeringsejendomme	3.295.961	3.559.654
4	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**3.295.961**	**3.559.654**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**3.295.961**	**3.559.654**
	AKTIVER I ALT	**3.295.961**	**3.559.654**

Balance pr. 31. december
Passiver

Note		2019 kr.	2018 kr.
	Virksomhedskapital	201.000	201.000
	Overført resultat	1.056.728	1.075.066
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	162.000
	EGENKAPITAL I ALT	**1.257.728**	**1.438.066**
	Hensættelser til udskudt skat	176.103	278.273
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	**176.103**	**278.273**
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.045.623	1.278.125
5	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**1.045.623**	**1.278.125**
	Kortfristet gæld til banker	369.011	189.254
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	32.064
	Selskabsskat	102.962	90.826
	Anden gæld	12.268	12.268
5	Kortfristet del af langfristet gæld	162.756	91.763
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	125.049	118.554
	Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	30.461	30.461
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**816.507**	**565.190**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**1.862.130**	**1.843.315**
	PASSIVER I ALT	**3.295.961**	**3.559.654**

6 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2019	2018
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	201.000	201.000
Saldo ultimo	**201.000**	**201.000**
Overført resultat		
Saldo primo	1.075.066	1.085.595
Årets resultat	-18.338	-10.529
Saldo ultimo	**1.056.728**	**1.075.066**
Foreslået udbytte		
Saldo primo	162.000	158.700
Udbytte	0	162.000
Betalt udbytte	-162.000	-158.700
Saldo ultimo	**0**	**162.000**

Noter

		2019	2018
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	**0**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	4.085	2.703
	Øvrige finansielle omkostninger	43.193	39.367
		47.278	**42.070**
3	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	98.340	90.826
	Årets regulering af udskudt skat	-102.170	-44.934
		-3.830	**45.892**

		Grunde og bygninger
		kr.
4	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris primo	2.294.775
	Årets tilgang	200.720
	Kostpris ultimo	**2.495.495**
	Opskrivninger primo	1.264.879
	Årets nedskrivninger	-464.413
	Opskrivninger ultimo	**800.466**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**3.295.961**

Noter

		Gæld i alt 31.12.2019	Afdrag 2020	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
5	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Gæld til realkreditinstitutter	1.208.379	162.756	1.045.623	381.939
		1.208.379	**162.756**	**1.045.623**	**381.939**

6 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansansættelse af selskabets aktiver og forpligtigelser. Den svingende udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansansættelse af selskabets ejendom.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,5% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv. En ændring af årets afkastkrav på minus en halv procent vil påvirke indregning af investeringsejendommen positivt med t.kr. 329, en ændring med plus en halv procent vil påvirke indregning med t.kr. -274.

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

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.650 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.296 t.kr.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet i Havdrup ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat
Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen.

Bruttoresultatet indeholder omsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Indtægter i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering 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.

Finansielle poster
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, 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.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

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 gældsmetode 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 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 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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkredit, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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 måles til nettorealisationsværdi.