

# Den Grønne Haj ApS

Borgergade 23, st. tv., 8600 Silkeborg

CVR-nr. 21 05 99 78

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. august 2020.

---

Kenn Ekstrøm Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Den Grønne Haj 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. august 2020

### **Direktion**

Kenn Ekstrøm Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Den Grønne Haj ApS

### **Manglende konklusion**

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Den Grønne Haj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydigheden 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**

Selskabet har et tilgodehavende hos kapitalejeren på 726 t.kr., som i årsrapporten er indregnet til kurs 100. Vi har ikke opnået tilstrækkeligt egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af tilgodehavendet, herunder kapitalejerens mulighed for tilbagebetaling af lånet.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Selskabet har den 31. december 2019 et tilgodehavende på 726 t.kr. hos kapitalejeren. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Selskabet har ikke indeholdt og afregnet A-skat og AM-bidrag af hovedaktionærs lønafregning. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

### **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 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 gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af de 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

### **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.

Silkeborg, den 20. august 2020

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars Ole Bärthel  
Registreret revisor  
mne2371

Kuno Hesel  
Statsautoriseret revisor  
mne33224

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Den Grønne Haj ApS Borgergade 23, st. tv. 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 21 05 99 78
	Stiftet: 1. juli 1998
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kenn Ekstrøm Jørgensen
<b>Revision</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og handle fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer en investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendom.

Ejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 4,75%.

Der henvises til regnskabsnoter for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 31 t.kr. mod 20 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Den Grønne Haj ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>113.485</b>	<b>105.995</b>
1 Personaleomkostninger	-75.000	-75.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>38.485</b>	<b>30.995</b>
Andre finansielle indtægter	73.215	74.393
2 Øvrige finansielle omkostninger	-71.427	-79.456
<b>Resultat før skat</b>	<b>40.273</b>	<b>25.932</b>
Skat af årets resultat	-9.000	-6.375
<b>Årets resultat</b>	<b>31.273</b>	<b>19.557</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	31.273	19.557
<b>Disponeret i alt</b>	<b>31.273</b>	<b>19.557</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>2.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.850	0
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>726.150</u>	<u>734.939</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>738.000</u>	<u>734.939</u>
	Likvide beholdninger	<u>153.145</u>	<u>123.754</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>891.145</u></b>	<b><u>858.693</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.391.145</u></b>	<b><u>3.358.693</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	109.094	77.821
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>234.094</b>	<b>202.821</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	37.153	28.153
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>37.153</b>	<b>28.153</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	3.065.470	3.078.640
Deposita	23.700	23.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.089.170	3.101.740
Kortfristet del af langfristet gæld	10.383	6.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.422	17.290
Anden gæld	2.923	2.689
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.728	25.979
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.119.898</b>	<b>3.127.719</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.391.145</b>	<b>3.358.693</b>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
	<b><u>75.000</u></b>	<b><u>75.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>71.427</u>	<u>79.456</u>
	<b><u>71.427</u></b>	<b><u>79.456</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>2.274.809</u>	<u>2.274.809</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>2.274.809</u></b>	<b><u>2.274.809</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	<u>225.191</u>	<u>225.191</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b><u>225.191</u></b>	<b><u>225.191</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>2.500.000</u></b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

#### 4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2019
Direktion	10,05			0	82.005	726.150

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	77.821	58.264
Årets overførte overskud eller underskud	31.273	19.557
	<b>109.094</b>	<b>77.821</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.075.853	3.084.640
Heraf forfalder inden for 1 år	-10.383	-6.000
	<b>3.065.470</b>	<b>3.078.640</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.023.875	3.054.640

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.076 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantet respekterer foranstående realkreditpant.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kenn Ekstrøm Jørgensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-108251581111  
Tidspunkt for underskrift: 24-08-2020 kl.: 07:40:35  
Underskrevet med NemID

## Kenn Ekstrøm Jørgensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-108251581111  
Tidspunkt for underskrift: 24-08-2020 kl.: 07:40:35  
Underskrevet med NemID

## Kuno Hesel

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker  
RID: 23656268  
Tidspunkt for underskrift: 24-08-2020 kl.: 08:15:57  
Underskrevet med NemID

## Lars Ole Bärthel

---

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker  
RID: 45825477  
Tidspunkt for underskrift: 24-08-2020 kl.: 08:00:41  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3aebf3b0mXw240364418

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).