

**Havblik Ejendomme ApS**  
**c/o Gitte Copsø, Eng Alle 19, 6710 Esbjerg V**

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

**CVR-nr. 28 29 48 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2020.

---

**Gitte Copsø**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Havblik 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. 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.

Esbjerg V, den 2. juli 2020

**Direktion**

Daniel Knipp Light Vad

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejeren i Havblik Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Havblik Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 samt af 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

Esbjerg, den 2. juli 2020

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Havblik Ejendomme ApS c/o Gitte Copsø Eng Alle 19 6710 Esbjerg V
	Telefon: 28354950
	CVR-nr.: 28 29 48 59
	Stiftet: 1. december 2004
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Daniel Knipp Light Vad
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 128.465 mod 122.500 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13.534 mod 12.971 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Havblik 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedr. investeringsejendomme.

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 udlejningsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Havblik Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>128.465</b>	<b>122.500</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.641	-62.159
<b>Driftsresultat</b>	<b>65.824</b>	<b>60.341</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	81	0
Andre finansielle indtægter	0	1.791
1 Øvrige finansielle omkostninger	-48.397	-30.061
<b>Resultat før skat</b>	<b>17.508</b>	<b>32.071</b>
2 Skat af årets resultat	-3.974	-19.100
<b>Årets resultat</b>	<b>13.534</b>	<b>12.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	13.534	12.971
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.534</b>	<b>12.971</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	3.283.417	3.315.962
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.283.417</u>	<u>3.315.962</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.283.417</u></b>	<b><u>3.315.962</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Råvarer og hjælpematerialer	<u>0</u>	<u>11.994</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>11.994</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.477	0
	Andre tilgodehavender	2.160	2.758
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.363</u>	<u>8.213</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.000</u>	<u>10.971</u>
	Likvide beholdninger	<u>271.786</u>	<u>336.670</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>286.786</u></b>	<b><u>359.635</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.570.203</u></b>	<b><u>3.675.597</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	440.289	426.754
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>565.289</b>	<b>551.754</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	69.000	73.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>69.000</b>	<b>73.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.589.872	2.778.463
Gæld til pengeinstitutter	111.876	128.668
Deposita	77.847	74.747
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.779.595	2.981.878
Kortfristet del af langfristet gæld	124.744	45.000
Gæld til pengeinstitutter	1	9
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.500	23.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	356
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.074	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	156.319	68.865
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.935.914</b>	<b>3.050.743</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.570.203</b>	<b>3.675.597</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	48.397	30.061
	<u>48.397</u>	<u>30.061</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	8.074	0
Årets regulering af udskudt skat	-4.100	19.100
	<u>3.974</u>	<u>19.100</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.907.007	3.907.007
Tilgang i årets løb	30.096	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>3.937.103</u>	<u>3.907.007</u>
Af- og nedskrivninger primo	-591.045	-528.886
Årets af-/nedskrivninger	-62.641	-62.159
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-653.686</u>	<u>-591.045</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>3.283.417</u>	<u>3.315.962</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>2.450.000</u>	<u>2.450.000</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	426.755	413.783
Årets overførte overskud eller underskud	13.534	12.971
	<u>440.289</u>	<u>426.754</u>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.714.616	2.823.463
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-124.744</u>	<u>-45.000</u>
	<b><u>2.589.872</u></b>	<b><u>2.778.463</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>2.091.325</u>	 <u>2.643.000</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.715 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.283 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Gælden til pengeinstitut udgør pr. 31. december 2019 112 t.kr.

**8. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M & M Holding, Esbjerg ApS, CVR-nr. 28285906 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Daniel Knipp Light Vad

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-543757314479

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-07-15 04:19:44Z

NEM ID 

## Lars Æbelø-Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072680634

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-08-03 06:21:23Z

NEM ID 

## Gitte Frejo Copsø

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-775247936586

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-08-17 18:26:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JD1B0-D6WSC-7XUV6-TT5QB-E8IL7-AXLVK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>