

Søhaven ApS

Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N

CVR-nr. 29 78 66 74

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2021

Dirigent:

.....
Dan Ringsted Jacobsen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Søhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 27. maj 2021
Direktion:

.....
Lars Folkmann
direktør

.....
Dan Ringsted Jacobsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Søhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. maj 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Søhaven ApS
Adresse, postnr., by	Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N
CVR-nr.	29 78 66 74
Stiftet	1. november 2006
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Folkmann, direktør Dan Ringsted Jacobsen, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kapitalselskabets formål er køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling, boligudlejning, eje kapitalandele i andre virksomheder og udlåne midler i forbindelse hermed samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 1.237 t.kr. mod et overskud på 2.058 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 1.720 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-168.259	102.483
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-177.495	2.535.260
	Resultat før finansielle poster	-345.754	2.637.743
2	Finansielle omkostninger	-1.237.851	-169.890
	Resultat før skat	-1.583.605	2.467.853
3	Skat af årets resultat	346.217	-409.884
	Årets resultat	-1.237.388	2.057.969
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.237.388	2.057.969
		-1.237.388	2.057.969

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	18.625.049	21.433.828
		<u>18.625.049</u>	<u>21.433.828</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.625.049</u>	<u>21.433.828</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	7.024.511	0
		<u>7.024.511</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.024.511</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.649.560</u>	<u>21.433.828</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.595.298	2.832.686
	Egenkapital i alt	<u>1.720.298</u>	<u>2.957.686</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	141.100	428.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>141.100</u>	<u>428.000</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	16.600.000	15.567.244
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.979.129	2.452.899
	Deposita	96.495	16.000
	Anden gæld	112.538	11.999
		<u>23.788.162</u>	<u>18.048.142</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.788.162</u>	<u>18.048.142</u>
	PASSIVER I ALT	<u>25.649.560</u>	<u>21.433.828</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.832.686	2.957.686
Overført via resultatdisponering	0	-1.237.388	-1.237.388
Egenkapital 31. december 2020	<u>125.000</u>	<u>1.595.298</u>	<u>1.720.298</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søhaven ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, udlejning og administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2020	2019
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	181.100	72.156
Andre finansielle omkostninger	1.056.751	97.734
	<u>1.237.851</u>	<u>169.890</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-18.116
Årets regulering af udskudt skat	-346.217	428.000
	<u>-346.217</u>	<u>409.884</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2020	18.898.568
Tilgang i årets løb	4.483.715
Afgang i årets løb	-5.806.623
Kostpris 31. december 2020	17.575.660
Opskrivninger 1. januar 2020	2.535.260
Årets værdiregulering	-177.495
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-1.308.376
Opskrivninger 31. december 2020	1.049.389
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	18.625.049
Årets indregnede renter	126.500

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme omfatter en investeringsejendom i Tilst, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.960 t.kr., en ejerlejlighed i København, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.500 t.kr. samt en boligudlejningsejendom i Solbjerg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.165 t.kr.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Ledelsen har vurderet, at det ikke muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi af investeringsejendommen i Tilst, idet investeringsejendommen og projektet fortsat er under udførelse. Investeringsejendommen måles som følge heraf til kostpris. Selskabet arbejder med udvikling af investeringsejendomme, der omfatter ca. 20.000 byggeretskvaldratmeter.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien af selskabets investeringsejendom i København er den gennemsnitlige pris pr. kvadratmeter, som pr. 31. december 2020 udgør 65 t.kr. Den gennemsnitlige pris pr. kvadratmeter er opgjort på baggrund af salg af sammenlignelige ejendomme i samme område. Selskabet gør endvidere brug af mæglervurderinger fra eksterne ejendomsmæglere til vurdering af investeringsejendommen.

Selskabets boligudlejningsejendom i Solbjerg er erhvervet ulitmo i regnskabsåret. Som følge heraf har ledelsen vurderet at handelsværdien er den mest retsvisende dagsværdi for investeringsejendommen. På baggrund heraf måles ejendommen til købsprisen på 4.165 t.kr., svarende til et afkastkrav på 6 %.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden HPD Group ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominal 19.700 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 18.555 t.kr.

Til sikkerhed for HPD Group ApS og HPD Byg ApS' gæld overfor banker har virksomheden stillet selvskyldnerkaution og givet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.960 t.kr.

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.”

Dan Ringsted Jacobsen

Direktion

På vegne af: Søhaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-05-27 16:01:49Z

NEM ID 

Dan Ringsted Jacobsen

Dirigent

På vegne af: Søhaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-05-27 16:01:49Z

NEM ID 

Lars Folkmann

Direktion

På vegne af: Søhaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503721275670

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-27 16:36:34Z

NEM ID 

Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-28 06:16:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 28XUM-5164M-13YNO-86ENI-UC5B3-FYIM2

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>. 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>