

# **EJENDOMSSELSKABET HAVNEVEJ ApS**

Havnevej 5  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. januar 2016 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2016**

---

**Henrik Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET HAVNEVEJ ApS  
Havnevej 5  
4300 Holbæk

CVR-nr: 30524136  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 30/06/2016

**Revisor** REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk  
DK Danmark  
CVR-nr: 19720705  
P-enhed: 1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Havnevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 29/11/2016

## Direktion

Henrik Nielsen

Poul Bøje Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnevej ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnevej ApS for regnskabsåret 1. januar – 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 29/11/2016

Martin Skovholm  
Registreret revisor HD-R  
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af erhvervsejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er foretaget omlægning af selskabets regnskabsperiode fra kalenderåret til 1. juli – 30. juni.

Omlægningsperioden udgør 1. januar til 30. juni 2016 og sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Selskabet har i perioden anskaffet yderligere en ejendom som udlejes til søsterselskab.

Der er foretaget ændring af de regnskabsmæssige skøn på materielle anlægsaktivers levetid og restværdi. Dette har medført, at der i regnskabsperioden 1. januar til 30. juni 2016 er sket en forøgelse af selskabets afskrivninger med tkr. 6.

Ledelsen anser ikke periodens resultat for værende tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Regnskabsperioden er ændret til 1. juli – 30. juni. Omlægningsperioden udgør 1. januar – 30. juni 2016, hvorfor regnskabsperioden kun udgør 6 måneder. Sammenligningstillene er ikke direkte sammenlignelige.

## Ændring i regnskabsmæssige skøn

Regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende områder:

- Ejendommenes forventede brugstid er ændret fra 100 år til 50 år. I den forbindelse er den forventede restværdi ligeledes tilpasset de nye skøn. Dette har medført forøgede afskrivninger i størrelsesordenen tkr. 6 i regnskabsperioden.

## Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt forbrugsudgifter, ejendomsskatter og forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke pålægges lejerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler,



tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-50 %
Tilbygninger	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

**Skyldig skat 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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 30. jun 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>363.504</b>	<b>725.050</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-98.087	-138.702
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>265.417</b>	<b>586.348</b>
Andre finansielle indtægter .....		4.250	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-380.135	-508.195
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-110.468</b>	<b>78.153</b>
Skat af årets resultat .....	2	11.925	2.850
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-98.543</b>	<b>81.003</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	260.000
Øvrige reserver .....		-561.927	-260.000
Overført resultat .....		463.384	81.003
<b>I alt</b> .....		<b>-98.543</b>	<b>81.003</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		16.358.456	10.412.506
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>16.358.456</b>	<b>10.412.506</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.358.456</b>	<b>10.412.506</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		945.910	0
Periodeafgrænsningsposter .....		14.330	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>960.240</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		153.043	335.058
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.113.283</b>	<b>335.058</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.471.739</b>	<b>10.747.564</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		375.000	375.000
Overkurs ved emission .....		0	561.927
Overført resultat .....		-22.393	-561.753
Forslag til udbytte .....		0	260.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>352.607</b>	<b>635.174</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		526.233	516.729
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>526.233</b>	<b>516.729</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.617.294	7.559.225
Gæld til banker .....		1.350.083	946.553
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>8.967.377</b>	<b>8.505.778</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		60.627	0
Gæld til banker .....		7.086.653	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		12.500	13.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		0	598.691
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		83.242	95.692
Deposita .....		382.500	382.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.625.522</b>	<b>1.089.883</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.592.899</b>	<b>10.112.390</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.471.739</b>	<b>10.747.564</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 30. jun 2016

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	375.000	561.927	-561.753	260.000	635.174
Betalt udbytte .....	0	0	0	-260.000	-260.000
Årets resultat .....	0	0	-98.543	0	-98.543
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi .....	0	0	75.976	0	75.976
Overført fra overkurs ved emission .....	0	-561.927	561.927	0	0
Egenkapital, ultimo .....	375.000	0	-22.393	0	352.607

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
		(12 mdr.)
Øvrige finansielle omkostninger	380.135	508.195
	<u>380.135</u>	<u>508.195</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
		(12 mdr.)
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	15.523
Regulering af udskudt skat	-11.925	-18.373
	<u>-11.925</u>	<u>-2.850</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.476.420
Tilgang i årets løb	6.044.037
Afgang i årets løb	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>17.520.457</b></u>
Akkumulerede afskrivninger primo	1.063.914
Årets afskrivninger	98.087
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
<b>Akkumulerede afskrivninger ultimo</b>	<u><b>1.162.001</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>16.358.456</b></u>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 5.863.855 efter mere end 5 år.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 7.700, er der tinglyst pant i ejendommen Havnevej 5, 4300 Holbæk med nom. tkr. 7.700, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør tkr. 10.370.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebrev i ejendom på i alt tkr. 4.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør tkr. 5.988.