

Havdrup Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Salbjergvej 15, 4622 Havdrup

CVR-nummer 33 50 09 04

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

Thomas Lohse
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Havdrup Ejendomme ApS Salbjergvej 15 4622 Havdrup Hjemstedskommune: Solrød
Direktion	Thomas Lohse
Revisor	Aaen & Co. Statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Jyske Bank Algade 24 4000 Roskilde
Stiftelsesdato	18. februar 2011
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Havdrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den / 2019

Direktion

Thomas Lohse

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Havdrup Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Havdrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den / 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Havdrup Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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 samt 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Havdrup Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	20 - 50 år	30 - 40%	Forventet scarpværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%	Forventet scarpværdi

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

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.

Regnskabspraksis

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Havdrup Holding ApS og aktuelle skatteilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	842.512	521.620
4 Afskrivninger	179.507	107.729
Resultat af primær drift	663.005	413.891
2 Finansielle omkostninger	203.870	123.259
Resultat før skat	459.135	290.632
3 Skat af årets resultat	101.004	51.312
Årets resultat	358.131	239.320
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overføres til overført resultat	358.131	239.320
Disponeret i alt	358.131	239.320

Balance 31. december

Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	11.101.903	11.268.224
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.102	47.288
4 Materielle anlægsaktiver	11.136.005	11.315.512
Anlægsaktiver	11.136.005	11.315.512
Andre tilgodehavender	0	35
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	11.844	0
Tilgodehavender	11.844	35
Omsætningsaktiver	11.844	35
Aktiver i alt	11.147.849	11.315.547

Balance 31. december

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.878.647	1.520.516
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	1.958.647	1.600.516
Hensættelser til udskudt skat	540.714	495.084
Hensatte forpligtelser	540.714	495.084
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	2.715.997	2.959.629
6 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	2.797.182	3.026.272
Langfristet gæld	5.513.179	5.985.901
6 Kreditinstitutter i øvrigt	567.767	651.705
6 Gæld til pengeinstitutter	229.486	226.021
Selskabsskat	55.374	1.496
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.988.649	1.994.653
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	100.000
Anden gæld	294.033	260.171
Kortfristet gæld	3.135.309	3.234.046
Gæld i alt	8.648.488	9.219.947
Passiver i alt	11.147.849	11.315.547
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	4.980
Renteomkostninger i øvrigt	203.870	118.279
	203.870	123.259
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	55.374	1.496
Ændring af hensættelse til udskudt skat	45.630	49.816
Skat fra tidligere år	0	0
	101.004	51.312
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. januar	11.762.807	150.081
Årets tilgang	0	70.590
Årets afgang	0	70.590
Anskaffelsessum 31. december	11.762.807	150.081
Afskrivninger 1. januar	494.583	102.793
Årets afskrivninger	166.321	13.186
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	660.904	115.979
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.101.903	34.102

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	80.000	1.520.516	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	358.131	0
Egenkapital 31. december	80.000	1.878.647	0

6 Kreditinstitutter i øvrigt

	2018	2017
Forfald efter 5 år	1.547.997	1.614.477
Forfald 1-5 år	1.168.000	1.345.152
Forfald inden 1 år	567.767	651.705
	3.283.764	3.611.334

Realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	1.867.881	2.099.269
Forfald 1-5 år	929.301	927.003
Forfald inden 1 år	229.486	226.021
	3.026.668	3.252.293

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 1.004 og t.kr. 1.705 med pant i Salbjergvej 15 samt realkreditpantebrev på t.kr. 1.574 med pant i Salbjergvej 12.

Til sikkerhed for øvrig gæld er der deponeret pantebrev på t.kr. 1.500, t.kr. 800 og t.kr. 1.925 samt t.kr. 875 med pant i grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld for selskabet og for søsterselskab.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabets til en hver tid værende bankgæld.

Noter til årsregnskabet

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Havdrup Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Havdrup Holding ApS

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.

Thomas Lohse

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-457746257111
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 08:26:46
Underskrevet med NemID

Thomas Lohse

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-457746257111
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 08:26:46
Underskrevet med NemID

Søren Appelrod

Som Revisor NEM ID
RID: 1286826806090
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 14:14:40
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 691ae844TYR Y21126049