

# Havdrup Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Giesegårdvej 112, 4100 Ringsted

**CVR-nummer 33 50 09 04**

## Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2 / 5 2020**

---

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

<b>Selskabet</b>	Havdrup Ejendomme ApS Giesegårdvej 112 4100 Ringsted  Hjemstedskommune: Solrød
<b>Direktion</b>	Thomas Lohse
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. Statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Jyske Bank Algade 24 4000 Roskilde
<b>Stiftelsesdato</b>	18. februar 2011
<b>Regnskabsår</b>	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.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er den globale Corona krise med Covid-19 opstået. På nuværende tidspunkt kendes ikke den fulde konsekvens af krisen, herunder krisens forventede varighed og økonomiske indflydelse.

Det er dog ledelsens forventning ud fra den nuværende viden, herunder regeringens hjælpepakker, at den økonomiske påvirkning på selskabet ikke bliver af væsentlig karakter.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 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, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den / 2020

**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 2019 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 Etske 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 2. maj 2020

**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 2019 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 underskuds-givende 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	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>881.921</b>	<b>842.512</b>
4 Afskrivninger	192.150	179.507
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>689.771</b>	<b>663.005</b>
2 Finansielle omkostninger	276.541	203.870
<b>Resultat før skat</b>	<b>413.230</b>	<b>459.135</b>
3 Skat af årets resultat	90.894	101.004
<b>Årets resultat</b>	<b>322.336</b>	<b>358.131</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overføres til overført resultat	322.336	358.131
<b>Disponeret i alt</b>	<b>322.336</b>	<b>358.131</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	10.935.582	11.101.903
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.485	34.102
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.007.067</b>	<b>11.136.005</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>11.007.067</b>	<b>11.136.005</b>
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	12.554	11.844
<b>Tilgodehavender</b>	<b>12.554</b>	<b>11.844</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>12.554</b>	<b>11.844</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.019.621</b>	<b>11.147.849</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.200.983	1.878.647
Foreslået udbytte	0	0
<b>5 Egenkapital</b>	<b>2.280.983</b>	<b>1.958.647</b>
Hensættelser til udskudt skat	596.342	540.714
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>596.342</b>	<b>540.714</b>
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	3.438.483	2.715.997
6 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.487.448	2.797.182
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.925.931</b>	<b>5.513.179</b>
6 Kreditinstitutter i øvrigt	695.420	567.767
6 Gæld til pengeinstitutter	144.832	229.486
Leverandører af varer og tjenesteydelser	841	0
Selskabsskat	35.266	55.374
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.044.023	1.988.649
Anden gæld	295.983	294.033
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.216.365</b>	<b>3.135.309</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>8.142.296</b>	<b>8.648.488</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.019.621</b>	<b>11.147.849</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.000	0
Renteomkostninger i øvrigt	268.541	203.870
	<b>276.541</b>	<b>203.870</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	35.266	55.374
Ændring af hensættelse til udskudt skat	55.628	45.630
	<b>90.894</b>	<b>101.004</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. januar	11.762.807	150.081
Årets tilgang	0	81.212
Årets afgang	0	18.000
Anskaffelsessum 31. december	11.762.807	213.293
Afskrivninger 1. januar	660.904	115.979
Årets afskrivninger	166.321	25.829
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	827.225	141.808
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.935.582</b>	<b>71.485</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar	80.000	1.878.647	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	322.336	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>2.200.983</b>	<b>0</b>

### 6 Kreditinstitutter i øvrigt

	2019	2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Forfald efter 5 år	1.678.135	1.547.997
Forfald 1-5 år	1.760.348	1.168.000
Forfald inden 1 år	695.420	567.767
	<b>4.133.903</b>	<b>3.283.764</b>

#### Realkreditinstitutter

	2019	2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Forfald efter 5 år	903.852	1.867.881
Forfald 1-5 år	583.596	929.301
Forfald inden 1 år	144.832	229.486
	<b>1.632.280</b>	<b>3.026.668</b>

### 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: 22-05-2020 kl.: 12:29:57  
Underskrevet med NemID

## Thomas Lohse

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-457746257111  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2020 kl.: 12:29:57  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2020 kl.: 12:34:35  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e660847akTqH57622978