



Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

## Humlehaven 28A ApS

---

### Årsrapport for 2019/20

(5. regnskabsår)

Hilmar Baunsgaards Boulevard 39, 1.1  
2300 København S

CVR-nr. 36 90 45 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2021

Christoffer Nørr Nissen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Humlehaven 28A 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. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2021

### Direktion

Christoffer Nørr Nissen  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Humlehaven 28A ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Humlehaven 28A ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. februar 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Humlehaven 28A ApS Hilmar Baunsgaards Boulevard 39, 1.1 2300 København S CVR-nr.: 36 90 45 42 Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020 Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Christoffer Nørr Nissen, direktør
<b>Revisor</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, udlejning og salg af fast ejendom. I årets løb har selskabet udlejet en ejerlejlighed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 44.533, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 79.569.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Humlehaven 28A ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejerlejlighed samt indtægter vedrørende forbrug af vand og varme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til varme, fællesomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsomkostninger, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gebyrer og amortiserede låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Ejerlejlighed	150 år

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Egenkapital

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.





## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>181.368</b>	<b>187.489</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-70.422</u>	<u>-77.750</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>110.946</b>	<b>109.739</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-13.000</u>	<u>-13.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>97.946</b>	<b>96.739</b>
Finansielle omkostninger		<u>-42.095</u>	<u>-42.841</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>55.851</b>	<b>53.898</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-11.318</u>	<u>-14.982</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>44.533</u></b>	<b><u>38.916</u></b>
Foreslået udbytte		25.000	30.000
Overført resultat		<u>19.533</u>	<u>8.916</u>
		<b><u>44.533</u></b>	<b><u>38.916</u></b>



## Balance 30. september

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.305.704</u>	<u>2.318.704</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>2.305.704</b></u>	<u><b>2.318.704</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.305.704</b></u>	<u><b>2.318.704</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>10.351</u>	<u>10.637</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>10.351</b></u>	<u><b>10.637</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>25.994</b></u>	<u><b>35.275</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>36.345</b></u>	<u><b>45.912</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.342.049</b></u></u>	<u><u><b>2.364.616</b></u></u>



## Balance 30. september

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.569	-14.964
Foreslået udbytte for regnskabsåret		25.000	30.000
<b>Egenkapital</b>		<b>79.569</b>	<b>65.036</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.463.019	1.518.254
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.463.019</b>	<b>1.518.254</b>
Gæld til realkreditinstitutter		56.534	56.373
Mellemregning med 2NN Holding ApS		658.214	649.177
Selskabsskat		20.712	12.276
Anden gæld		13.001	12.500
Periodeafgrænsningsposter		8.500	8.500
Deposita		42.500	42.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>799.461</b>	<b>781.326</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.262.480</b>	<b>2.299.580</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.342.049</b>	<b>2.364.616</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	-14.964	30.000	65.036
Betalt ordinært udbytte	0	0	-30.000	-30.000
Årets resultat	0	19.533	25.000	44.533
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>4.569</u></b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>79.569</u></b>



## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.656	14.696
Årets udskudte skat	286	286
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7.624	0
	<u>11.318</u>	<u>14.982</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2019	<u>2.370.704</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>2.370.704</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	52.000
Årets afskrivninger	<u>13.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	<u>65.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<u><b>2.305.704</b></u>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2NN Holding ApS (Administrationselskab).

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 1.700 er der udstedt og underpantsat realkreditpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 2.306.



## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har herudover udstedt pantebrev på i alt t.kr. 40, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor E/F Tjørnelunds Allé 2.

Der indestår afgiftspantebrev til Nordea Kredit Realkreditaktieselskab på t.kr. 1.600 alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

2NN Holding ApS, der ejer Humlehaven 28A ApS 100 %.

#### Transaktioner

Udlån fra 2NN Holding samt forrentning er sket på markedsvilkår.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

2NN Holding ApS