



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 18  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MHN-HAVDRUP UDLEJNING APS**  
**C/O MORTEN HOLMBERG NIELSEN, HEDEVÆNGET 18, 4622 HAVDRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2019

---

Morten Holmberg Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** MHN-Havdrup udlejning ApS  
c/o Morten Holmberg Nielsen, Hedevangenget 18  
4622 Havdrup

CVR-nr.: 37 77 99 62  
Stiftet: 1. juni 2016  
Hjemsted: Havdrup  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Morten Holmberg Nielsen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 18  
4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for MHN-Havdrup udlejning 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 fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 29. maj 2019

Direktion:

---

Morten Holmberg Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i MHN-Havdrup udlejning ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for MHN-Havdrup udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 29. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35452

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning samt, efter ledelsens skøn, hermed relaterede aktiviteter.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>134.791</b>	<b>65.986</b>
Af- og nedskrivninger.....		-25.100	-25.100
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		60.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>169.691</b>	<b>40.886</b>
Andre finansielle indtægter.....		15.767	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-36.473	-47.253
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>148.985</b>	<b>-6.367</b>
Skat af årets resultat.....	2	-32.883	1.298
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>116.102</b>	<b>-5.069</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		116.102	-5.069
<b>I ALT</b> .....		<b>116.102</b>	<b>-5.069</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		75.300	100.400
Investeringsjendomme.....		2.740.000	2.680.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.815.300</b>	<b>2.780.400</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.815.300</b>	<b>2.780.400</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	2.701
Periodeafgrænsningsposter.....		8.623	7.834
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.623</b>	<b>10.535</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.623</b>	<b>10.535</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.823.923</b>	<b>2.790.935</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		116.102	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>166.102</b>	<b>50.000</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		19.601	1.381
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>19.601</b>	<b>1.381</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.709.554	1.905.668
Deposita.....		84.300	84.300
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		693.504	707.515
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.487.358</b>	<b>2.697.483</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	100.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		11.467	15.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		14.663	0
Anden gæld.....		14.732	17.053
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>150.862</b>	<b>42.071</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.638.220</b>	<b>2.739.554</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.823.923</b>	<b>2.790.935</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	36.473	47.253	
	<b>36.473</b>	<b>47.253</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	14.663	-2.701	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	22	
Regulering af udskudt skat.....	18.220	1.381	
	<b>32.883</b>	<b>-1.298</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme	
Kostpris 1. januar 2018.....	125.500	2.680.000	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>125.500</b>	<b>2.680.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	25.100	0	
Årets afskrivninger .....	25.100	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>50.200</b>	<b>0</b>	
Årets værdireguleringer.....	0	60.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>60.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>75.300</b>	<b>2.740.000</b>	

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:  
 Bjælkerupvej, Stevns.....4,24  
 Skolevej, Havdrup.....4,11

**Følsomhedsanalyse:**

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af ejendommene reduceres med henholdsvis 245 tkr. (Bjælkerupvej) og 286 tkr. (Skolevej) mens et fald i afkastkravet på 1 %-point vil betyde en stigning på henholdsvis 394 tkr. (Bjælkerupvej) og 470 tkr. (Skolevej). Egenkapitalen vil blive reduceret fra de nuværende 166 tkr. til -365 tkr. ved en stigning i afkastkravet på 1 %-point, hvorimod egenkapitalen ved et fald på 1 %-point vil stige til 1.030 tkr.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
		Selskabs-	Overført		I alt	
		kapital	resultat			
Egenkapital 1. januar 2018.....		50.000	0		50.000	
Forslag til resultatdisponering.....			116.102		116.102	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>		<b>50.000</b>	<b>116.102</b>		<b>166.102</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.809.554	100.000	1.350.000	1.905.668	0	
Deposita.....	84.300	0	84.300	84.300	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	693.504	0	0	707.515	0	
	<b>2.587.358</b>	<b>100.000</b>	<b>1.434.300</b>	<b>2.697.483</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MN Havdrup Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.825 tkr. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.740 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MHN-Havdrup udlejning ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af driftsmidler og ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.