



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2020

---

Morten Holmberg Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Morten Holmberg Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 4. maj 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 4. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35452

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>194.925</b>	<b>134.791</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-25.100
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	60.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>194.925</b>	<b>169.691</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	15.767
Andre finansielle omkostninger.....	1	-65.339	-36.473
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>129.586</b>	<b>148.985</b>
Skat af årets resultat.....	2	-28.509	-32.883
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>101.077</b>	<b>116.102</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		101.077	116.102
<b>I ALT</b> .....		<b>101.077</b>	<b>116.102</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	75.300
Investeringsjendomme.....		2.740.000	2.740.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.740.000</b>	<b>2.815.300</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.740.000</b>	<b>2.815.300</b>
Andre tilgodehavender.....		25.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.538	8.623
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>32.538</b>	<b>8.623</b>
Likvide beholdninger.....		2.815	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>35.353</b>	<b>8.623</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.775.353</b>	<b>2.823.923</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		217.179	116.102
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>267.179</b>	<b>166.102</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		34.985	19.601
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>34.985</b>	<b>19.601</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.637.274	1.709.554
Deposita.....		48.300	84.300
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		618.434	693.503
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.304.008</b>	<b>2.487.357</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	95.000	100.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	11.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		13.125	14.663
Anden gæld.....		51.056	14.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>169.181</b>	<b>150.863</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.473.189</b>	<b>2.638.220</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.775.353</b>	<b>2.823.923</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	26.501	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	38.838	36.473	
	<b>65.339</b>	<b>36.473</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	13.125	14.663	
Regulering af udskudt skat.....	15.384	18.220	
	<b>28.509</b>	<b>32.883</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen omme	3
Kostpris 1. januar 2019.....	125.500	2.680.000	
Afgang.....	-125.500	0	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>2.680.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	50.200	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-50.200	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	60.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>60.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</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.....	3,20
Skolevej, Havdrup.....	2,88

**Følsomhedsanalyse:**

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af ejendommene reduceres med henholdsvis 305 tkr. (Bjælkerupvej) og 376 tkr. (Skolevej) mens et fald i afkastkravet på 1 %-point vil betyde en stigning på henholdsvis 581 tkr. (Bjælkerupvej) og 776 tkr. (Skolevej). Egenkapitalen vil blive reduceret fra de nuværende 294 tkr. til -387 tkr. ved en stigning i afkastkravet på 1 %-point, hvorimod egenkapitalen ved et fald på 1 %-point vil stige til 1.651 tkr.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			50.000	116.102	166.102	
Forslag til resultatdisponering.....				101.077	101.077	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>			<b>50.000</b>	<b>217.179</b>	<b>267.179</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	1.732.274	95.000	1.350.000	1.809.554	100.000	
Deposita.....	48.300	0	48.300	84.300	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	618.434	0	0	693.503	0	
	<b>2.399.008</b>	<b>95.000</b>	<b>1.398.300</b>	<b>2.587.357</b>	<b>100.000</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 1.744 tkr. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.740 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MHN-Havdrup udlejning ApS for 2019 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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.

### Tilgodehavender

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

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.