
Holbæk Fjord Ejendomme A/S

Hovedgaden 68, 4520 Svinninge

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 39 03 99 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/5 2020

Benny Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Holbæk Fjord Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 15. maj 2020

Direktion

Benny Evan Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Benny Evan Jørgensen

Jerrick Spang Petersen

Simon Eschen Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Holbæk Fjord Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Holbæk Fjord Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 15. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holbæk Fjord Ejendomme A/S Hovedgaden 68 4520 Svinninge CVR-nr.: 39 03 99 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Benny Evan Jørgensen Jerrick Spang Petersen Simon Eschen Jørgensen
Direktion	Benny Evan Jørgensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Holbæk Fjord Ejendomme A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 24.102, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 439.828.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets forventede omsætning og resultat ved salg af lejligheder for de følgende regnskabsår. Den eventuelle resultatpåvirkning vil primært være afhængig af påvirkningen på boligmarkedet samt udviklingen på de finansielle markeder. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere effekten. Der henvises til note 1, hvor det fremgår, at ledelsen vurderer at priserne holdes indenfor en margin, der gør at selskabet kan forsætte driften.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttotab		-30.900	-42.670
Resultat før skat		-30.900	-42.670
Skat af årets resultat	2	6.798	6.600
Årets resultat		-24.102	-36.070

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-24.102	-36.070
		-24.102	-36.070

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		0	16.583.887
Materielle anlægsaktiver	3	0	16.583.887
Anlægsaktiver		0	16.583.887
Varebeholdninger	4	17.285.697	0
Andre tilgodehavender		0	587.224
Udskudt skatteaktiv	6	13.398	6.600
Tilgodehavender		13.398	593.824
Likvide beholdninger		130.191	0
Omsætningsaktiver		17.429.286	593.824
Aktiver		17.429.286	17.177.711

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-60.172	-36.070
Egenkapital	5	439.828	463.930
Kreditinstitutter		13.206.327	7.804.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.163	4.201.792
Gæld til associerede virksomheder		1.982.309	4.707.027
Anden gæld		1.744.659	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.989.458	16.713.781
Gældsforpligtelser		16.989.458	16.713.781
Passiver		17.429.286	17.177.711
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-36.070	463.930
Årets resultat	0	-24.102	-24.102
Egenkapital 31. december	500.000	-60.172	439.828

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Lejlighedskomplekset på Holbæk havn opføres med henblik på salg. Der er stor usikkerhed om, hvad konsekvensen af Covid-19 bliver på boligmarkedet og de finansielle markeder. Det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvor store de negative konsekvenser bliver. Hvis der sker et fald i salgspriserne på omkring 10-15% i forhold til de budgetterede salgspriser og ved sædvanlig liggetider, vil selskabet stadig komme ud med et overskud ved salg af lejlighederne. Ledelsen vurderer at lejlighederne som følge af en attraktiv placering på Holbæk havn kan sælges inden for normal liggetid og at lejlighederne kan realiseres med et fradrag på maksimalt 10-15% i forhold til de budgetterede salgspriser. Årsrapporten er på det grundlag aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-6.798	-6.600
	-6.798	-6.600
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	-6.798	-9.387
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	0	2.787
	-6.798	-6.600

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	16.583.887
Overførsler i årets løb	-16.583.887
Kostpris 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
4 Varebeholdninger		
Aktiver bestemt for salg	17.285.697	0
Varebeholdning består af opførelse af lejligheder til videresalg	17.285.697	0

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

6 Udskudt skatteaktiv

Materielle anlægsaktiver	0	112.000
Varebeholdninger	159.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-172.398	-118.600
Overført til udskudt skatteaktiv	13.398	6.600
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	13.398	6.600
Regnskabsmæssig værdi	13.398	6.600

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev på DKK 8.850.000 til sikkerhed for bankgæld til Sparekassen Sjælland-Fyn og sekundær pant til AP Pension samt ejerpantebrev på DKK 71.650.000 til sikkerhed for gæld til AP Pension Livsforsikringsaktieselskab

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter

Grundlag

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sisabe Holding ApS, CVR nr. 35 47 86 47

Chip Holding ApS, CVR nr. 35 47 87 01

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holbæk Fjord Ejendomme A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen primo på opførelse af lejligheder er flyttet til salgsbeholdninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af opførelse af lejligheder med henblik på salg, som måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til opførelsen af lejlighederne.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelse af lejlighederne indregnes i salgsbeholdningen over byggeperioden. Alle direkte henførbare låneomkostninger indregnes ligeledes i salgsbeholdningen over byggeperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.