



## Havebyen D III ApS

Europaplads 16, 3.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39136880

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.06.2020

---

**Jørgen Peder Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Havebyen D III ApS  
Europaplads 16, 3.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39136880  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Jørgen Peder Pedersen  
Finn Bach Petersen  
Søren Rump

## Direktion

Finn Bach Petersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Havebyen D III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.06.2020

## Direktion

**Finn Bach Petersen**

direktør

## Bestyrelse

**Jørgen Peder Pedersen**

**Finn Bach Petersen**

**Søren Rump**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Havebyen D III ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havebyen D III ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 03.06.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Klaus Tvede-Jensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom med henblik på efterfølgende udvikling, opførelse og salg af byggerier på ejendommene, samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 15.527 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at effekten af udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 ikke kendes endnu, hvorfor selskabet på nuværende tidspunkt fortsætter sin normale drift.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(374.556)</b>	<b>(15.671)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.200.000	11.100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>19.825.444</b>	<b>11.084.329</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.825.444</b>	<b>11.084.329</b>
Skat af årets resultat		(4.298.000)	(2.439.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>15.527.444</b>	<b>8.645.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.527.444	8.645.329
<b>Resultatdisponering</b>		<b>15.527.444</b>	<b>8.645.329</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Materielle aktiver under udførelse		141.875.787	67.536.141
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>141.875.787</b>	<b>67.536.141</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>141.875.787</b>	<b>67.536.141</b>
<b>Aktiver</b>		<b>141.875.787</b>	<b>67.536.141</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		24.172.773	8.645.329
<b>Egenkapital</b>		<b>24.222.773</b>	<b>8.695.329</b>
Udskudt skat		6.911.530	2.439.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.911.530</b>	<b>2.439.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.004.261	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.770.921	56.401.812
Anden gæld		91.966.302	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>110.741.484</b>	<b>56.401.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>110.741.484</b>	<b>56.401.812</b>
<b>Passiver</b>		<b>141.875.787</b>	<b>67.536.141</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	8.645.329	8.695.329
Årets resultat	0	15.527.444	15.527.444
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>24.172.773</b>	<b>24.222.773</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	<b>Materielle aktiver under udførelse kr.</b>
Kostpris primo	56.436.141
Tilgange	54.139.646
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>110.575.787</b>
Opskrivninger primo	11.100.000
Årets opskrivninger	20.200.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>31.300.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>141.875.787</b>

Materielle anlægsaktiver under udførsel udgør ét byggefelt ud af koncernens samlede byggefelter. Alle byggefelter i koncernen har samme beligghed og vilkår. Der er sidste år foretaget salg af et tilsvarende byggefelt til en uafhængig tredjemand. Salget vedrørte ubebygget grund. Salgsprisen herfor udgør en merværdi på grunden på 2.298 kr. pr. byggeretsmeter.

Der er i det nye år sket salg af et andet tilsvarende byggefelt til en uafhængig tredjemand. Ved dette byggeri havde koncernen selv opført byggeriet, på den købte grund. Salgsprisen herfor udgør en merværdi på samlet 4.350 kr. pr. byggeretsmeter. Man opfører ligeledes selv byggeriet i dette selskab, før et videresalg.

Som følge heraf har ledelsen valgt, at opskrive deres materielle anlægsaktiver under udførsel til en tilsvarende merværdi.

Der er foretaget opskrivning af hele merværdien af byggegrunden på 2.298 kr. pr. byggeretsmeter svarende til 19.300 t.kr.

Der er ligeledes foretaget opskrivning af merværdien vedrørende byggeriet svarende til en merværdi på 1.580 kr. pr. byggeretsmeter. Dette er dog forretaget ud fra en færdiggørelsesgrad på 33%, hvorfor opskrivningen er svarende til 4.440 t.kr.

Der er foretaget opskrivning af merværdi fra konceptudviklingen, svarende til en merværdi på 472 kr. pr. byggeretsmeter. Der er indregnet 90% af udviklingsomkostningerne svarende til 7.560 t.kr.

Ledelsen mener at dette er et udtryk for dagsværiden af byggeriet. I alt er der pr. 31.12.2019 8.400 kvm. byggeret.

Renteomkostninger på lån til finansiering og fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Aktiverede renteomkostninger udgør pr. balancedagen 2.655 t.kr.

## 2 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AabyCity Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden i AabyCity Holding ApS, har selskabet stillet pant for gæld på 7.945 t.kr., sikret ved ejerpantebreve på i alt 322.150 t.kr., i ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 135.676 t.kr. I alle ejerpantebreve er der stillet underpant.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme praksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste års regnskabsår løb fra perioden 05.02.2018 - 31.12.2018, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed i sammenligningstallene.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som materielle anlægsaktiver under udførsel.

Materielle anlægsaktiver under udførsel måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførsel måles efter første indregning til dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investeringsejendomme under opførelse til kostpris med løbende vurdering af, om der foreligger nedskrivningsbehov.

Materielle anlægsaktiver under udførsel har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som aktivernes værdi forældes, afspejles i investeringsjendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over aktivernes brugstid.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver under udførsel indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.