

# **H.A. Ejendomsinvest af 28. oktober 1975 ApS**

Bjergvej 49, 4100 Ringsted  
CVR-nr. 56 05 78 11

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.07.21

Henrik Boksa  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

H.A. Ejendomsinvest af 28. oktober 1975 ApS  
Bjergvej 49  
4100 Ringsted  
Telefon: 57 52 58 41  
Hjemsted: Ringsted  
CVR-nr.: 56 05 78 11  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Tage Boksa

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for H.A. Ejendomsinvest af 28. oktober 1975 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 16. juli 2021

**Direktionen**

Henrik Tage Boksa

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i H.A. Ejendomsinvest af 28. oktober 1975 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.A. Ejendomsinvest af 28. oktober 1975 ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 16. juli 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Øhauge Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9577

Leon Stokkebye

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34137

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af beboelses- og erhvervslejemål.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 2.333 pr. 31.12.20. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note om Oplysninger om dagsværdi.

Der henvises endvidere til note om Oplysninger om dagsværdi, hvor usikkerheden ved værdiansættelsen er beskrevet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -297.991 mod DKK -61.484 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.457.339.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note  | 2020<br>DKK     | 2019<br>DKK     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                  | <b>-181.264</b> | <b>-93.338</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -40.000         | -40.000         |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>         | <b>-221.264</b> | <b>-133.338</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | 0               | 188.000         |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>-221.264</b> | <b>54.662</b>   |
| Andre driftsomkostninger                          | -164.063        | 0               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>-385.327</b> | <b>54.662</b>   |
| Finansielle omkostninger                          | -148.466        | -143.639        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-533.793</b> | <b>-88.977</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 235.802         | 27.493          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-297.991</b> | <b>-61.484</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>        |                 |                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret             | 113.000         | 0               |
| Overført resultat                                 | -410.991        | -61.484         |
| <b>I alt</b>                                      | <b>-297.991</b> | <b>-61.484</b>  |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.20         | 31.12.19         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Grunde og bygninger                   | 2.653.333        | 2.693.333        |
|                | Investeringsejendomme                 | 2.332.978        | 6.432.978        |
| <b>1</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>4.986.311</b> | <b>9.126.311</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>4.986.311</b> | <b>9.126.311</b> |
|                | Udskudt skatteaktiv                   | 19.603           | 0                |
|                | Andre tilgodehavender                 | 13.846           | 22.179           |
|                | Periodeafgrænsningsposter             | 0                | 1.797            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>33.449</b>    | <b>23.976</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>3.824.476</b> | <b>12.467</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>3.857.925</b> | <b>36.443</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>8.844.236</b> | <b>9.162.754</b> |



|  | 31.12.20         | 31.12.19         |
|--|------------------|------------------|
| Note   | DKK              | DKK              |
| <b>PASSIVER</b>                                      |                  |                  |
| Selskabskapital                                      | 200.000          | 200.000          |
| Overført resultat                                    | 3.144.339        | 3.555.330        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                | 113.000          | 0                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>3.457.339</b> | <b>3.755.330</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                        | 0                | 521.955          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>0</b>         | <b>521.955</b>   |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter                     | 2.522.475        | 2.572.933        |
| 2 Deposita   | 88.000           | 115.272          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>2.610.475</b> | <b>2.688.205</b> |
| 2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 47.023           | 41.592           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 1.404.577        | 1.336.662        |
| Selskabsskat   | 305.756          | 0                |
| Anden gæld   | 1.019.066        | 819.010          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>2.776.422</b> | <b>2.197.264</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>5.386.897</b> | <b>4.885.469</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>8.844.236</b> | <b>9.162.754</b> |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------|--|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 -<br>31.12.20 |                      |                      |  |                      |
| Saldo pr. 01.01.20                              | 200.000              | 3.555.330            | 0  | 3.755.330            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | -410.991             | 113.000  | -297.991             |
| Saldo pr. 31.12.20                              | 200.000              | 3.144.339            | 113.000  | 3.457.339            |

**1. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Grunde og bygninger | Investerings-ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---------------------|------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.20                               | 2.800.000           | 2.193.729              | 1.299.523                               |
| Afgang i året                                       | 0                   | -756.904               | 0                                       |
| Kostpris pr. 31.12.20                               | 2.800.000           | 1.436.825              | 1.299.523                               |
| Opskrivninger pr. 01.01.20                          | 0                   | 4.401.665              | 0                                       |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver | 0                   | -3.343.096             | 0                                       |
| Opskrivninger pr. 31.12.20                          | 0                   | 1.058.569              | 0                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20                  | -106.667            | -162.416               | -1.299.523                              |
| Afskrivninger i året                                | -40.000             | 0                      | 0                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20                  | -146.667            | -162.416               | -1.299.523                              |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20                  | 2.653.333           | 2.332.978              | 0                                       |

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.20 | Gæld i alt 31.12.19 |
|--------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 47.023           | 2.091.193           | 2.569.498           | 2.614.525           |
| Deposita                       | 0                | 0                   | 88.000              | 115.272             |
| I alt                          | 47.023           | 2.091.193           | 2.657.498           | 2.729.797           |

### 3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK            | Investerings-<br>ejendomme | I alt     |
|------------------------|----------------------------|-----------|
| Dagsværdi pr. 31.12.20 | 2.332.978                  | 2.332.978 |

Opgørelsen af dagværdien på investeringsejendommen er baseret på normaliseret driftsresultat på t.DKK 100, en forventet udlejningsprocent på 90% og et afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og erhvervsudlejning og har en central beliggenhed i Ringsted. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balanedagen ikke indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 180.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.569 er der givet pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.986.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Bygninger                               | 20              | 2.000.000             |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-7             | 0                     |

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.