



2talRevision
Registreret revisionsfirma
Cvr.nr. 20935790

Generatorvej 8D, 1. th.
2860 Søborg
T: +45 70226400
F: +45 70226466

jc@2talrevision.dk
www.2talrevision.dk

Ejendomsselskabet i Havdrup ApS

Skovvej 4
4622 Havdrup
CVR-nr. 13 18 50 93

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

Dirigent

Anne Malene Mortensen

DANSKE
REVISORER
FSR[®]

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet i Havdrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 30. juni 2025

Direktionen

Thomas Aakerlund Andersen

Lars Stubbe Teglbjærg

Anne Malene Mortensen

Revisors erklæring

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet i Havdrup ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet i Havdrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Revisors erklæring

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 30. juni 2025

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 20935790

Jan Christensen
Registreret Revisor
MNE.nr.: mne23138

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet i Havdrup ApS
Skovvej 4
4622 Havdrup

CVR-nr.	13 18 50 93
Stiftelsesdato:	1. juli 1989
Hjemstedskommune:	Solrød
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2024

Direktion

Thomas Aakerlund Andersen
Lars Stubbe Teglbjærg
Anne Malene Mortensen

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 8D, 1. th.
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. juni 2025 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi.

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom, der udlejes til almen lægepraksis. Investeringsejendommen måles årligt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierakiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger, incl. forventet og planlagt vedligeholdelse.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens drifts- og vedligeholdelsesbudget. Der budgetteres med udlejningsprocent på 100%. Det er ledelsens forventning, at der de kommende 10 år skal afholdes ca. 420 t.kr. til renovering og løbende optimering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet der er anvendt ved beregning af dagsværdien udgør 8%, og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, beliggenhed og ejendomstype mv. En ændring af årets afkastkrav på minus et halv procentpoint vil påvirke indregning af investeringsejendommen positivt med t.kr. 360, en ændring med plus et halv procentpoint vil påvirke indregning med t.kr. -318.

Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	313.952	445.554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-28.800	-279.951
Resultat af ordinær drift	285.152	165.603
1 Finansielle indtægter	120	5
2 Finansielle omkostninger	-144.125	-60.244
Resultat før skat	141.147	105.364
3 Skat af årets resultat	-35.904	-24.893
ÅRETS RESULTAT	105.243	80.471
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	105.243	
Resultatdisponering i alt	105.243	

Balance pr. 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4 Investeringsejendomme	5.405.000	5.345.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5.405.000	5.345.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.405.000	5.345.000
Likvide beholdninger	25.454	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	25.454	0
AKTIVER I ALT	5.430.454	5.345.000

Balance pr. 30. juni

Passiver

Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	201.000	201.000
Overført resultat	2.377.792	2.272.549
EGENKAPITAL I ALT	2.578.792	2.473.549
Hensættelser til udskudt skat	201.414	207.750
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	201.414	207.750
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.199.130	381.939
Langfristet gæld til banker	0	1.162.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.199.130	1.544.319
Kortfristet gæld til banker	0	162.356
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.182	30.557
Selskabsskat	45.746	93.121
Anden gæld	723	72.649
5 Kortfristet del af langfristet gæld	227.638	200.386
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	105.368	529.852
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	30.461	30.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	451.118	1.119.382
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.650.248	2.663.701
PASSIVER I ALT	5.430.454	5.345.000
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	201.000	201.000
Saldo ultimo	201.000	201.000
Overført resultat		
Saldo primo	2.272.549	2.192.078
Årets resultat	105.243	80.471
Saldo ultimo	2.377.792	2.272.549

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	120	5
	120	5
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	14.016	12.524
Øvrige finansielle omkostninger	130.109	47.720
	144.125	60.244
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	42.240	86.482
Årets regulering af udskudt skat	-6.336	-61.589
	35.904	24.893
4 Materielle anlægsaktiver		Investerings-
		ejendom
		kr.
Kostpris primo		4.400.683
Årets tilgang		88.800
Kostpris ultimo		4.489.483
Dagsværdiregulering primo		944.317
Årets regulering af dagsværdi		-28.800
Afskrivninger ultimo		915.517
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.405.000

Noter

4 Materielle anlægsaktiver - oplysninger om dagsværdiberegning

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom, der udlejes til almen lægepraksis. Investeringsejendommen måles årligt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierakiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger, incl. forventet og planlagt vedligeholdelse.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens drifts- og vedligeholdelsesbudget. Der budgetteres med udlejningsprocent på 100%. Det er ledelsens forventning, at der de kommende 10 år skal afholdes ca. 420 t.kr. til renovering og løbende optimering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet der er anvendt ved beregning af dagsværdien udgør 8%, og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, beliggenhed og ejendomstype mv. En ændring af årets afkastkrav på minus et halv procentpoint vil påvirke indregning af investeringsejendommen positivt med t.kr. 360, en ændring med plus et halv procentpoint vil påvirke indregning med t.kr. -318.

Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	2023	2022
	kr.	kr.
Dagsværdi af investeringsejendom	5.405.000	5.345.000
Årets ændringer i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-28.800	-279.951

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	01.01.2024	2024	del	efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.426.768	227.638	2.199.130	1.715.072
	2.426.768	227.638	2.199.130	1.715.072

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed med pant i selskabets ejendom for gæld til realkreditinstitut, som pr. 31.12.2024 udgør 2.427 t.kr. Den bogførte værdi af pantsat ejendom udgør 5.420 t.kr. pr. 31.12.2024. Selskabet har stillet underpant i ejerpantebrev stort 1.200 t.kr. i selskabets ejendom for mellemværende med pengeinstitut.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
7 Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet i Havdrup ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at den forfalder, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendom.

Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter og ammortiserede låneomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balance

Investeringsjendom

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierakiet). Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levertid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommen forældes afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over ejendommens forventede brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.