

# **EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS**

Lillestrømvej 2 , 6270 Tønder

CVR-nr. 32099777

## **Årsrapport for 1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2021

---

Claus Heinrich Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Ledespåtegning og ledelsesberetning                                   | 3  |
| Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                                                | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis                                              | 6  |
| Resultatopgørelse                                                     | 9  |
| Balance                                                               | 10 |
| Noter                                                                 | 12 |

EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS

## Ledelsespåtegning og ledelsesberetning

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 14. juni 2021

### Direktion

Claus Heinrich Hansen  
Direktør

### Ledelsesberetning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom samt aktiv erhvervsdeltagelse indenfor handel og industri.

**EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS**

## **Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 14. juni 2021

**Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35789

**EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

|                     |                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS<br>Lillestrømvej 2<br>6270 Tønder                                                                                                     |
| Telefon             | 20453056                                                                                                                                                              |
| E-mail              | chh@chv-immobilien.de                                                                                                                                                 |
| CVR-nr.             | 32099777                                                                                                                                                              |
| Hjemsted            | Tønder                                                                                                                                                                |
| Regnskabsår         | 1. januar 2020 - 31. december 2020                                                                                                                                    |
| <b>Direktion</b>    | Claus Heinrich Hansen , Direktør                                                                                                                                      |
| <b>Revisor</b>      | Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Næstmark 25<br>6200 Aabenraa<br>Telefon 74 62 34 40<br><br>Ansvarlig revisor: Torben Eskildsen<br>Kontaktperson: |

## EJENDOMSELSKABET HAFENDAMM ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET HAFENDAMM ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og omkostninger til salg, reklame, administration samt lokaler. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

## EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS

### Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsaftast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig

## **Anvendt regnskabspraksis**

og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**EJENDOMSSELSKABET HAFENDAMM ApS**

**Resultatopgørelse**

|                                                                     | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.    |
|---------------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                            |      | <b>415.180</b>   | <b>57.193</b>  |
| Personaleomkostninger                                               | 1    | 0                | 0              |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                        |      | 5.148.000        | 850.606        |
| <b>Driftsresultat</b>                                               |      | <b>5.563.180</b> | <b>907.799</b> |
| Andre finansielle indtægter                                         |      | 0                | 19             |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -76.641          | -10.811        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | 0                | -212.196       |
| <b>Resultat før skat</b>                                            |      | <b>5.486.539</b> | <b>684.811</b> |
| Skat af årets resultat                                              |      | -913.000         | 99.345         |
| <b>Årets resultat</b>                                               |      | <b>4.573.539</b> | <b>784.156</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                  |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                     |      | 1.000.000        | 3.000.000      |
| Overført resultat                                                   |      | 3.573.539        | -2.215.844     |
| <b>Resultatdisponering</b>                                          |      | <b>4.573.539</b> | <b>784.156</b> |

**EJENDOMSELSKABET HAFENDAMM ApS**

**Balance 31. december 2020**

|                                              | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.      |
|----------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                  |
| Investeringsejendomme                        |      | 12.648.000        | 7.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>12.648.000</b> | <b>7.500.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 22.437           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>0</b>          | <b>22.437</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>12.648.000</b> | <b>7.522.437</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |      | 0                 | 65.009           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 217.099           | 16.851           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>217.099</b>    | <b>81.860</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>0</b>          | <b>277.504</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>217.099</b>    | <b>359.364</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>12.865.099</b> | <b>7.881.801</b> |

**EJENDOMSELSKABET HAFENDAMM ApS**

**Balance 31. december 2020**

|                                                    | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 125.000           | 125.000          |
| Overført resultat                                  |      | 4.797.633         | 1.331.694        |
| Udbytte for regnskabsåret                          |      | 0                 | 3.000.000        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>4.922.633</b>  | <b>4.456.694</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 1.063.666         | 150.666          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>1.063.666</b>  | <b>150.666</b>   |
| Gæld til banker                                    |      | 0                 | 1.592.839        |
| Anden gæld                                         |      | 0                 | 1.172.814        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>0</b>          | <b>2.765.653</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 0                 | 210.000          |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt                |      | 0                 | 298.788          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 6.849.281         | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 29.519            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>6.878.800</b>  | <b>508.788</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>6.878.800</b>  | <b>3.274.441</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>12.865.099</b> | <b>7.881.801</b> |

Andre noteoplysninger

3

## Noter

2020

2019

### 1. Personaleomkostninger

2020

2019

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1

### 2. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 1.800.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 12.648.000.

### 3. Andre noteoplysninger

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomheder i året, og hæfter for disse andre virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af regnskabet CHH Holding Invest ApS, cvr.nr. 31086442.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Heinrich Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-927886590788

IP: 212.53.xxx.xxx

2021-06-28 11:58:58Z

NEM ID 

## Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2021-06-28 12:17:15Z

NEM ID 

## Claus Heinrich Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-927886590788

IP: 212.53.xxx.xxx

2021-06-28 12:18:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KZ43H-E8LKO-6571N-OFU53-A1EOI-XFMKY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>