

---

# Havnsøgaard Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 44063387**

Virginiavej 6G  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/06/2025**

---

**Henrik Jensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Havnsøgaard Ejendomme ApS  
Virginiavej 6G  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 44063387

Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

**Revisor** REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN STATS-AUTORISERED E REVISORER A/S  
Ahlgade 15  
4300 Holbæk  
DK Danmark  
CVR-nr.: 15270144  
P-enhed: 1002969895

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Havnsøgaard Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16/06/2025

## **Direktion**

Henrik Esben Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Havnsøgaard Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havnsøgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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 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 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.

Holbæk, den 16/06/2025

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN STATS-AUTORISERED E REVISORER A/S  
CVR-nr.: 15270144  
Flemming Hansen, mne6394  
statsautoriseret

# Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING.

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning heraf samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret været i overensstemmelse med forventning.

Årets resultat kr. 488.019 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:**

Årsrapporten for Havnsøgaard Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

### **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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN.**

#### **Bruttofortjeneste:**

I bruttofortjenesten er indregnet lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsudgifter.

Endvidere indregnes andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til administration m.v., samt andre driftsindtægter af sekundær karakter, herunder værdiregulering til dagsværdi af selskabets ejendomme.

#### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Havnsøgaard Holding ApS og søsterselskabet Havnsøgaard Agro A/S. Der anvendes fuld fordeling af selskabsskat, selskaberne imellem i sambeskatningsperioderne.

BALANCEN.

**Materielle anlæg saktiver:**

Grund og bygninger måles til dagsværdi baseret på en vurdering af markedsindikatorer for det område ejendommen er beliggende i herunder den aktuelle anvendelse og bygningernes stand.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris, der omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Driftsmateriel og inventar.....	Brugstid 5 år	Restværdi 0%
---------------------------------	---------------	--------------

Mindre nyanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Ved værdiansættelsen af selskabets udlejningsejendom er forrentningen i afkastmodellen fastsat med udgangspunkt i Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2024 for ejendommens art Industri & logistik og øvrige forhold for ejendomme beliggende i området København, forstæder syd/vest.

Årets værdiregulering til dagsværdi og fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver, der opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgsomkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger. Hvis beløbet er uvæsentligt foretages indregning i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Værdiforringelse af anlæg saktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

**Tilgodehavender:**

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

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

**Skyldig skat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor

opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Administrationsomkostninger			0
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.485.691</b>	<b>705.280</b>
Personaleomkostninger		0	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.485.691</b>	<b>705.280</b>
Andre finansielle indtægter		0	
Øvrige finansielle omkostninger		-860.019	502.816
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>625.672</b>	<b>202.464</b>
Skat af årets resultat		-137.653	-45.206
<b>Årets resultat</b>		<b>488.019</b>	<b>157.258</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		488.019	157.258
<b>I alt</b>		<b>488.019</b>	<b>157.258</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		21.301.911	21.301.911
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.600	0
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>21.347.511</b>	<b>21.301.911</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>21.347.511</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.252	206.912
Andre tilgodehavender		40.768	10.504
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>65.020</b>	<b>217.416</b>
Likvide beholdninger		0	153.948
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>65.020</b>	<b>371.364</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>21.412.531</b>	<b>21.673.275</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	40.000	40.000
Overført resultat		645.277	157.258
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>685.277</b>	<b>197.258</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.411.240	8.411.240
Kontraktlige forpligtelser		231.996	
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>8.643.236</b>	<b>8.411.240</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.851.603	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.076.487	11.871.340
Skyldig selskabsskat		149.078	45.206
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.006.850	1.148.231
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>12.084.018</b>	<b>13.064.777</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>20.727.254</b>	<b>21.476.017</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>21.412.531</b>	<b>21.673.275</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	0	157.258	0	197.258
Betalt udbytte				0	0
Årets resultat			488.019		488.019
Egenkapital, ultimo	40.000	0	645.277	0	685.277

Selskabskapitalen består af kapitalandele a nominelt kr. 1.000. Ingen af kapitalandelene er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

### 1. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	21.301.911	0	0
Tilgang	0	0	45.600
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.301.911</b>	<b>0</b>	<b>45.600</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.301.911</b>	<b>0</b>	<b>45.600</b>

### 2. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af kapitalandele a nominelt kr. 1.000. Ingen af kapitalandelene er tillagt særlige rettigheder.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. januar 2024	40.000
Tilgang i året	0
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>

### 3. Langfristede forpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	8.411.240	0	8.411.240	8.411.240
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Anden gæld	231.996	0	231.996	231.996
	<b>8.643.236</b>	<b>0</b>	<b>8.643.236</b>	<b>8.643.236</b>

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

1