



## Havneøen E + G A/S

Finsensvej 3  
7430 Ikast  
CVR-nr. 39932539

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.05.2021

---

**Martin Deppe Mørup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Havneøen E + G A/S

Finsensvej 3

7430 Ikast

CVR-nr.: 39932539

Stiftelsesdato: 08.10.2018

Hjemsted: Ikast-brande

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Jonas Anders Olesen, formand

Jacob Eiskjær Olesen

Flemming Hoff Jakobsen

Martin Deppe Mørup

## Direktion

Flemming Hoff Jakobsen, 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 01.01.2020 - 31.12.2020 for Havneøen E + G A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 21.05.2021

## Direktion

**Flemming Hoff Jakobsen**

direktør

## Bestyrelse

**Jonas Anders Olesen**

formand

**Jacob Eiskjær Olesen**

**Flemming Hoff Jakobsen**

**Martin Deppe Mørup**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Havneøen E + G A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havneøen E + G A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. Fejlinformation 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 21.05.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Søren Alsen Lauridsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40040

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive næringsvirksomhed med udvikling og projektsalg af fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn, står i forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 8.717 t.kr, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 11.475 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model, som indeholder skønsbaserede faktorer som den forventede nettoleje i forbindelse med udlejning og drift, samt et afkastkrav som er bestemt ud fra ejendommens anvendelse, lokation og beliggenhed. Værdiansættelsen suppleres af en ekstern valuarvurdering. Det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.057.022</b>	<b>(564.031)</b>
Af- og nedskrivninger		(10.679.042)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(9.622.020)</b>	<b>(564.031)</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(33.992)	0
Andre finansielle omkostninger		(1.515.606)	(739.457)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(11.171.618)</b>	<b>(1.303.488)</b>
Skat af årets resultat	1	2.454.307	286.768
<b>Årets resultat</b>		<b>(8.717.311)</b>	<b>(1.016.720)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(8.717.311)	(1.016.720)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(8.717.311)</b>	<b>(1.016.720)</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		68.211.899	0
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>68.211.899</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>68.211.899</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling		0	96.977.358
Fremstillede varer og handelsvarer		19.134.712	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>19.134.712</b>	<b>96.977.358</b>
Udskudt skat		2.741.075	286.768
Andre tilgodehavender		0	2.364.396
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.741.075</b>	<b>2.651.164</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.417.599</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.293.386</b>	<b>99.628.522</b>
<b>Aktiver</b>		<b>97.505.285</b>	<b>99.628.522</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		9.475.969	18.193.280
<b>Egenkapital</b>		<b>11.475.969</b>	<b>20.193.280</b>
Ansvarlig lånekapital		15.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.000.000</b>	<b>0</b>
Bankgæld		64.829.294	73.043.493
Deposita		283.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.197	6.343.749
Anden gæld		5.891.425	48.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>71.029.316</b>	<b>79.435.242</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>86.029.316</b>	<b>79.435.242</b>
<b>Passiver</b>		<b>97.505.285</b>	<b>99.628.522</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	18.193.280	20.193.280
Årets resultat	0	(8.717.311)	(8.717.311)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>9.475.969</b>	<b>11.475.969</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	(2.454.307)	(286.768)
	<b>(2.454.307)</b>	<b>(286.768)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Overførsler	78.890.941
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>78.890.941</b>
Årets nedskrivninger	(10.679.042)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(10.679.042)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.211.899</b>

Investeringsejendomme er overført fra varer under fremstilling i regnskabsåret.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Det anvendte afkastkrav for selskabets udlejede bygninger er fastsat ud fra bygningens beliggenhed og stand.

Ejendommen er beliggende på Havneøen 7, 7100 Vejle, og består af i alt 30 lejemål fordelt på 2.752 kvm, hvor 634 kvm er udlejet pr. balancedagen. De udlejede lejligheder er værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkast på 4,37%. En ændring i afkastkrav på 0,25% medfører en ændring i bygningens værdi på 3,9 mio.DKK.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld på DKK 64.829.294 er sikret ved pantebrev på DKK 85.000.000. Pantet omfatter fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte ejendom udgør DKK 87.346.611.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet for 2020 er aflagt i DKK.

## 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger til bankgæld.

### **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.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige

indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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