

## **Ejendomsselskabet Havnen ApS**

**Bjørnsknudevej 8a**

**7130 Juelsminde**

**CVR-nr. 27 98 39 44**

## **Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 27/06 2024

---

Johnny Valentin Pedersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Havnen ApS  
Bjørnsknudevej 8a  
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 27 98 39 44  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Johnny Valentin Pedersen, direktør  
Bente Lund

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Havnen 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 27. juni 2024

### Direktion

Johnny Valentin Pedersen  
direktør

Bente Lund

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Havnen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Horsens, den 27. juni 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42773

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af bortforpagtning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 1.251.708, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 96.969.

Årets resultat er realiseret i overensstemmelse med det forventede.

Selskabet har efter statusdagen afhændet bygninger og driftsmidler og har derefter ingen aktivitet. Ejendommen er indregnet til salgsprisen opnået i 2024. Driftsmidler er i 2024 afhændet til t.kr. 1.000. Som følge af afhændelsen af værdierne, er langfristet gæld indfriet efter statusdagen og er derfor klassificeret som kortfristet gæld pr. 31. december 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift, herunder ejendoms-skat, forsikringer og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Investeringsejendommen

Investeringsejendommen udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendommen måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendommen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendommen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ejendommen er indregnet til den pris, ejendommen er solgt for i 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>397.035</b>	<b>413.131</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(34.411)</u>	<u>(34.411)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>362.624</b>	<b>378.720</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>(1.800.000)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(1.437.376)</b>	<b>378.720</b>
Finansielle omkostninger		<u>(167.432)</u>	<u>(117.578)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.604.808)</b>	<b>261.142</b>
Skat af årets resultat	2	<u>353.100</u>	<u>(57.500)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.251.708)</u></b>	<b><u>203.642</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.251.708)</u>	<u>203.642</u>
		<b><u>(1.251.708)</u></b>	<b><u>203.642</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendommen	3	4.000.000	5.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>68.325</u>	<u>102.736</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.068.325</u></b>	<b><u>5.902.736</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.068.325</u></b>	<b><u>5.902.736</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.921</u>	<u>10.649</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.921</u></b>	<b><u>10.649</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>397</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>11.318</u></b>	<b><u>10.649</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.079.643</u></b>	<b><u>5.913.385</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		(29.031)	1.222.677
<b>Egenkapital</b>		<b>96.969</b>	<b>1.348.677</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	28.400	381.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>28.400</b>	<b>381.500</b>
Banker		0	1.036.220
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.775.390
Deposita		30.000	30.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>30.000</b>	<b>2.841.610</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.858.192	335.800
Banker		0	11.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		878.034	822.442
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		82.280	1.280
Anden gæld		90.768	155.614
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.924.274</b>	<b>1.341.598</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.954.274</b>	<b>4.183.208</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.079.643</b>	<b>5.913.385</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	126.000	1.222.677	1.348.677
Årets resultat	0	(1.251.708)	(1.251.708)
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>126.000</b>	<b>(29.031)</b>	<b>96.969</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>(1.800.000)</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(1.800.000)</u>	<u>0</u>
	<u>(1.800.000)</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>(353.100)</u>	<u>57.500</u>
	<u>(353.100)</u>	<u>57.500</u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendommen</u>
Kostpris 1. januar 2023	4.528.460
Kostpris 31. december 2023	4.528.460
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.271.540
Årets værdireguleringer	<u>(1.800.000)</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>(528.460)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>4.000.000</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ledelsen har pr. 31. december 2023 valgt at foretage nedskrivning af ejendommen til nettorealisationsværdien opnået i marts 2024.



## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2023	1.144.783
Kostpris 31. december 2023	1.144.783
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.042.047
Årets afskrivninger	34.411
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	1.076.458
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>68.325</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	381.500	324.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(353.100)	57.500
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>28.400</b>	<b>381.500</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	176.922	575.081
Låneomkostninger	(7.240)	(7.464)
Skattemæssigt underskud	(141.282)	(186.117)
	<b>28.400</b>	<b>381.500</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.248.720	1.066.924	1.066.924	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.898.690	1.791.268	1.791.268	0
Deposita	30.000	30.000	0	0
	<b>3.177.410</b>	<b>2.888.192</b>	<b>2.858.192</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JV 30.05.01. Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.791, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.000

Til sikkerhed for banklån, 1.067 t.kr., er der afgivet skadesløspantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.000.