

**Havblik Ejendomme ApS**

**c/o Gitte Copsø, Buntmagertoften 35, 6710 Esbjerg V**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 28 29 48 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2024.

---

**Gitte Frejo Copsø**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1      Ledelsespåtegning
- 2      Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3      Selskabsoplysninger
- 4      Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5      Anvendt regnskabspraksis
- 8      Resultatopgørelse
- 9      Balance
- 11     Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Havblik Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 29. februar 2024

**Direktion**

Daniel Light Copsø Vad

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Havblik Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Havblik Ejendomme 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 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.

Esbjerg, den 29. februar 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Havblik Ejendomme ApS  
c/o Gitte Copsø  
Buntmagertoften 35  
6710 Esbjerg V

Telefon: 28354950

CVR-nr.: 28 29 48 59

Stiftet: 1. december 2004

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Daniel Light Copsø Vad

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

**Bankforbindelse**

Nykredit Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 63.258 mod -133.157 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Havblik Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr. udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	10-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Havblik Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>177.943</b>	<b>-83.602</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.641	-62.641
<b>Driftsresultat</b>	<b>115.302</b>	<b>-146.243</b>
Andre finansielle indtægter	123	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-34.267	-24.514
<b>Resultat før skat</b>	<b>81.158</b>	<b>-170.757</b>
2 Skat af årets resultat	-17.900	37.600
<b>Årets resultat</b>	<b>63.258</b>	<b>-133.157</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	63.258	0
Disponeret fra overført resultat	0	-133.157
<b>Disponeret i alt</b>	<b>63.258</b>	<b>-133.157</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	3.059.208	3.095.494
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.059.208	3.095.494
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.059.208</b>	<b>3.095.494</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Råvarer og hjælpematerialer	3.279	16.497
	Varebeholdninger i alt	3.279	16.497
	Andre tilgodehavender	43.141	28.985
	Periodeafgrænsningsposter	10.262	8.924
	Tilgodehavender i alt	53.403	37.909
	Likvide beholdninger	20.110	42.671
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>76.792</b>	<b>97.077</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.136.000</b>	<b>3.192.571</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
4 Virksomhedskapital		125.000	125.000
5 Overført resultat		512.260	449.001
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>637.260</b>	<b>574.001</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		59.900	42.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>59.900</b>	<b>42.000</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
6 Gæld til realkreditinstitutter		2.125.694	2.215.717
Gæld til pengeinstitutter		40.769	58.303
Deposita		92.447	88.847
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.258.910	2.362.867
 Kortfristet del af langfristet gæld		93.297	124.510
Gæld til pengeinstitutter		0	97
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.900	18.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.147	20.496
Anden gæld		53.586	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		179.930	213.703
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.438.840</b>	<b>2.576.570</b>
 <b>Passiver i alt</b>		<b>3.136.000</b>	<b>3.192.571</b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			

**Noter**

	2023	2022
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	651	650
Andre finansielle omkostninger	33.616	23.864
	<b>34.267</b>	<b>24.514</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	17.900	-37.600
	<b>17.900</b>	<b>-37.600</b>
	<b>31/12 2023</b>	<b>31/12 2022</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.937.103	3.937.103
Tilgang i årets løb	26.355	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.963.458</b>	<b>3.937.103</b>
Af- og nedskrivninger primo	-841.609	-778.968
Årets af-/nedskrivninger	-62.641	-62.641
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-904.250</b>	<b>-841.609</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.059.208</b>	<b>3.095.494</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	449.002	582.158
Årets overførte overskud eller underskud	63.258	-133.157
	<b>512.260</b>	<b>449.001</b>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.218.991	2.340.227
Heraf forfalder inden for 1 år	-93.297	-124.510
	<b>2.125.694</b>	<b>2.215.717</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.717.460	1.717.811

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.219 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.059 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Gælden til pengeinstitut udgør pr. 31. december 2023 0 kr.

## 8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M & M Holding, Esbjerg ApS, CVR-nr. 28285906, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Daniel Light Copsø VadHavblik Ejendo...

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Light Copsø Vad

Direktør

ID: 376a06ba-8553-42ca-a9ba-50ad7470a488

Tidspunkt for underskrift: 10-03-2024 kl.: 13:32:37

Underskrevet med MitID



## Lars Æbelø-Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Æbelø-Nielsen

Revisor

ID: e699f0dd-7445-4cf6-bbd5-998b1493176c

Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 07:06:13

Underskrevet med MitID



## Gitte Frejo Copsø

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gitte Frejo Copsø

Dirigent

ID: 9145e580-c98d-4b37-80ac-616b3478f14a

Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 16:22:49

Underskrevet med MitID

