

Havskum Ebeltoft ApS

Strandvejen 16, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 37 69 26 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022.

Mikael Toftebjerg Stevn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Havskum Ebeltoft 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 30. juni 2022

Direktion

Mikael Toftebjerg Stevn

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Havskum Ebeltoft ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Havskum Ebeltoft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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.

Grenaa, den 30. juni 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	Havskum Ebeltoft ApS Strandvejen 16 8400 Ebeltoft
	Telefon: +45 20 13 03 40
	CVR-nr.: 37 69 26 03
	Stiftet: 18. maj 2016
	Hjemsted: Syddjurs Kommune
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 6. regnskabsår
Direktion	Mikael Toftebjerg Stevn, Skudehavnen 27, 8400 Ebeltoft
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	Svanelundskrogen ApS CVR-nr. 37 64 86 98

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Ændring af indregning af investeringsejendomme: Selskabet er gået fra indregning efter kostpris til dagsværdi.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien ved indregning af selskabets investeringsejendomme.

Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængige af, at selskabets finansieringskilder fortsat vil stille den nødvendige finansiering af såvel drift som anlæg til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at selskabet fremadrettet vil være i stand til at skabe en positiv resultatudvikling, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og om nødvendigt udvides, således at betingelserne for at aflægge årsrapporten efter principperne om fortsat drift er til stede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 126 t.kr. mod 147 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 75 t.kr. mod 572 t.kr. 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	126.335	147.239
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	658.479
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-5.760</u>	<u>-70.810</u>
Driftsresultat	120.575	734.908
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-23.766</u>	<u>-44.436</u>
Resultat før skat	96.809	690.472
Skat af årets resultat	<u>-21.387</u>	<u>-118.801</u>
Årets resultat	75.422	571.671
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>75.422</u>	<u>571.671</u>
Disponeret i alt	75.422	571.671

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>21.577</u>	<u>3.736</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.577</u>	<u>3.736</u>
	Aktiver i alt	<u>2.621.577</u>	<u>2.603.736</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	423.125	347.703
Egenkapital i alt	473.125	397.703
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	82.812	82.567
Hensatte forpligtelser i alt	82.812	82.567
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.017.963	1.030.121
5 Deposita	64.786	64.786
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.082.749	1.094.907
Kortfristet del af langfristet gæld	12.200	12.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	915.892	931.462
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	6.250
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	21.142	22.726
Anden gæld	20.657	42.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	982.891	1.028.559
Gældsforpligtelser i alt	2.065.640	2.123.466
Passiver i alt	2.621.577	2.603.736

- 1 Usikkerhed om going concern
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-223.968	-173.968
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>571.671</u>	<u>571.671</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	347.703	397.703
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>75.422</u>	<u>75.422</u>
	<u>50.000</u>	<u>423.125</u>	<u>473.125</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængige af, at selskabets finansieringskilder fortsat vil stille den nødvendige finansiering af såvel drift som anlæg til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at selskabet fremadrettet vil være i stand til at skabe en positiv resultatudvikling, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og om nødvendigt udvides, således at betingelserne for at aflægge årsrapporten efter principperne om fortsat drift er til stede.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	19.335
Andre finansielle omkostninger	<u>23.766</u>	<u>25.101</u>
	<u>23.766</u>	<u>44.436</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	<u>2.135.313</u>	<u>2.135.313</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.135.313</u>	<u>2.135.313</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	464.687	-193.792
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>658.479</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>464.687</u>	<u>464.687</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type bolig mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,75%
------------------------------------	-------

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 300 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 473 t.kr. til 240 t.kr.

Et fald af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 500 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 473 t.kr. til 863 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.030.163	1.042.321
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-12.200</u>	<u>-12.200</u>
	<u>1.017.963</u>	<u>1.030.121</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>967.050</u>	<u>980.000</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Deposita		
Deposita i alt	64.786	64.786
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>64.786</u>	<u>64.786</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.600 t.kr.

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Svanelundskrogen ApS, CVR-nr. 37 64 86 98, som administrationselskab 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 administrationselskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havskum Ebeltoft 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger i forbindelse med udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Havskum Ebeltoft ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 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 i de respektive lande, 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

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