

# **Havskum Ebeltoft ApS**

**Strandvejen 16, 8400 Ebeltoft**

**CVR-nr. 37 69 26 03**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2021.

---

Mikael Toftebjer Stevn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 9. juni 2021

### **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 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 9. juni 2021

### **Kvist & Jensen**

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

Bo Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne35794

Torben Thomsen  
registreret revisor  
mne5811

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 2020 - 31. december 2020 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Mikael Toftebjerg Stevn, Skudehavnen 27, 8400 Ebeltoft
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	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

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift og retablering af egenkapitalen er afhængig af, at der i fremtiden skabes positivresultater, ligesom det er en betingelse, 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 147 t.kr. mod 132 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4 t.kr. mod -57 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>147.240</b>	<b>131.885</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.810	-69.257
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>76.430</b>	<b>62.628</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-44.436	-122.876
<b>Resultat før skat</b>	<b>31.994</b>	<b>-60.248</b>
Skat af årets resultat	-36.234	3.036
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.240</b>	<b>-57.212</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-4.240	-57.212
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.240</b>	<b>-57.212</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>1.941.521</u>	<u>2.012.331</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.941.521</u>	<u>2.012.331</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.941.521</u></b>	<b><u>2.012.331</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>3.736</u>	<u>22.116</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.736</u></b>	<b><u>22.116</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.945.257</u></b>	<b><u>2.034.447</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-228.208	-223.968
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-178.208</b>	<b>-173.968</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.030.121	1.042.321
4 Deposita	64.786	64.786
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.094.907	1.107.107
Kortfristet del af langfristet gæld	12.200	12.037
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	12.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	15.756
Gæld til tilknyttede virksomheder	931.462	1.035.812
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.250	6.250
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	22.726	7.590
Anden gæld	42.920	11.363
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.028.558	1.101.308
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.123.465</b>	<b>2.208.415</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.945.257</b>	<b>2.034.447</b>

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

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-166.756	-116.756
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-57.212</u>	<u>-57.212</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-223.968	-173.968
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-4.240</u>	<u>-4.240</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-228.208</u></b>	<b><u>-178.208</u></b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift og reetablering af egenkapitalen er afhængig af, at der i fremtiden skabes positive resultater, ligesom det er en betingelse, 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>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2020	2.135.313	1.398.794
Tilgang i årets løb	0	736.519
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>2.135.313</u></b>	<b><u>2.135.313</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-122.982	-58.310
Årets afskrivninger	<u>-70.810</u>	<u>-64.672</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>-193.792</u></b>	<b><u>-122.982</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>1.941.521</u></b>	<b><u>2.012.331</u></b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.042.321	1.054.358
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-12.200</u>	<u>-12.037</u>
	<b><u>1.030.121</u></b>	<b><u>1.042.321</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>980.000</u>	<u>992.950</u>

**Noter**

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	64.786	64.786
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>64.786</b></u>	<u><b>64.786</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.042 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.942 t.kr.

**6. Eventualposter****Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på 62 t.kr.

**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.

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

### 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### 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

### 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år eller med en kostpris på under t.kr. 14 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.