

# Havnegade 10 Nykøbing M ApS

Havnegade 10 2, 7900 Nykøbing M  
CVR-nr. 39 91 69 24

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.12.22

Carsten Zacho  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Havnegade 10 Nykøbing M ApS  
Havnegade 10 2  
7900 Nykøbing M  
Hjemsted: Morsø  
CVR-nr.: 39 91 69 24  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Carsten Zachø

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for Havnegade 10 Nykøbing M ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing M, den 5. december 2022

**Direktionen**

Carsten Zachø

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Havnegade 10 Nykøbing M ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Havnegade 10 Nykøbing M ApS for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 5. december 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jakob Dahl Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne46627

## Resultatopgørelse

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>341.591</b>	<b>183.571</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.015	-21.811
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>300.576</b>	<b>161.760</b>
2	Finansielle omkostninger	-121.883	-190.003
	<b>Resultat før skat</b>	<b>178.693</b>	<b>-28.243</b>
	Skat af årets resultat	-34.512	-15.642
	<b>Årets resultat</b>	<b>144.181</b>	<b>-43.885</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	144.181	-43.885
	<b>I alt</b>	<b>144.181</b>	<b>-43.885</b>

	30.09.22	30.09.21
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	4.150.038	4.097.267
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.150.038</b>	<b>4.097.267</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.150.038</b>	<b>4.097.267</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	460.513	0
Udskudt skatteaktiv	13.822	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>474.335</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>247.240</b>	<b>2.900.682</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>721.575</b>	<b>2.900.682</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.871.613</b>	<b>6.997.949</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	150.327	6.146
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>200.327</b>	<b>56.146</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.415.379	3.524.331
3	Gæld til tilknyttede virksomheder	524.893	512.090
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.940.272</b>	<b>4.036.421</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.237	100.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.543.530
	Deposita	73.350	73.350
	Selskabsskat	48.334	15.642
	Anden gæld	415.743	49.510
	Periodeafgrænsningsposter	73.350	73.350
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>731.014</b>	<b>2.905.382</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.671.286</b>	<b>6.941.803</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.871.613</b>	<b>6.997.949</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22			
Saldo pr. 01.10.21	50.000	6.146	56.146
Forslag til resultatdisponering	0	144.181	144.181
Saldo pr. 30.09.22	50.000	150.327	200.327

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med opførelse og udlejning af fast ejendom.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	36.648	55.884
Øvrige finansielle omkostninger	85.235	134.119
I alt	121.883	190.003

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	105.237	2.955.875	3.520.616	3.624.331
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	524.893	512.090
I alt	105.237	2.955.875	4.045.509	4.136.421

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk hæfter for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Carsten Zachø Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.521 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september udgør t.DKK 4.150.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.