

# **Havnegade 17 Odense ApS**

**Havnegade 5, 5000 Odense C**

**CVR-nr. 40 05 57 97**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2024.

---

Poul Ingolf Strandmark  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Havnegade 17 Odense 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. januar 2024

### **Direktion**

Poul Ingolf Strandmark

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til kapitalejerne i Havnegade 17 Odense ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Havnegade 17 Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. januar 2024

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor  
mne9638

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Havnegade 17 Odense ApS Havnegade 5 5000 Odense C
	CVR-nr.: 40 05 57 97
	Stiftet: 28. november 2018
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Poul Ingolf Strandmark
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af investering og udlejning af erhvervsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi, der omfatter væsentlige skøn i relation til forventet afkast og fremtidig anvendelse, herunder forventning om ændring af lokalplaner m.v.

Ændringer i afkast og afkastkrav samt politiske beslutninger vedrørende lokalplaner har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Der henvises til omtalen i note 2.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.194.612 kr. mod 570.618 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 412.538 kr. mod 314.622 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Havnegade 17 Odense 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 og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **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.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien baseres på forventninger om fremtidig anvendelse, herunder forventning om ændring af lokalplaner, eller ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. De anvendte værdiansættelsesmodeller er uændrede i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsjendomme 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 ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.194.612</b>	<b>570.618</b>
Andre finansielle indtægter	211	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-665.640</u>	<u>-165.792</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>529.183</b>	<b>404.826</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-116.645</u>	<u>-90.204</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>412.538</u></b>	<b><u>314.622</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>412.538</u>	<u>314.622</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>412.538</u></b>	<b><u>314.622</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	24.663.163	23.054.875
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.663.163</u>	<u>23.054.875</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.663.163</u></b>	<b><u>23.054.875</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	4.000	4.000
Andre tilgodehavender	5.725	0
Periodeafgrænsningsposter	12.590	11.715
Tilgodehavender i alt	<u>22.315</u>	<u>15.715</u>
Likvide beholdninger	<u>372.646</u>	<u>67.103</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>394.961</u></b>	<b><u>82.818</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.058.124</u></b>	<b><u>23.137.693</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.200.000	2.200.000
Overført resultat	3.186.072	2.773.534
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.386.072</b>	<b>4.973.534</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	870.219	753.574
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>870.219</b>	<b>753.574</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.100.877	10.471.584
Deposita	383.250	383.250
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.484.127	10.854.834
3 Kortfristet del af langfristet gæld	395.000	415.016
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	8.500
Anden gæld	7.907.706	6.132.235
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.317.706	6.555.751
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.801.833</b>	<b>17.410.585</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.058.124</b>	<b>23.137.693</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	2.200.000	2.773.534	4.973.534
Årets overførte overskud eller underskud	0	412.538	412.538
	<b><u>2.200.000</u></b>	<b><u>3.186.072</u></b>	<b><u>5.386.072</u></b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	116.645	90.204
	<b>116.645</b>	<b>90.204</b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.262.305	2.207.430
Tilgang i årets løb	1.608.288	18.054.875
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.870.593</b>	<b>20.262.305</b>
Regulering til dagsværdi primo	2.792.570	2.792.570
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>2.792.570</b>	<b>2.792.570</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.663.163</b>	<b>23.054.875</b>

Selskabets investeringsejendomme består af to industri- og produktionsejendomme på 4.204 m<sup>2</sup> beliggende i Odense C og Odense SØ og en grund med parkering- og transportanlæg på 259 m<sup>2</sup> beliggende i Odense C.

Investeringsejendommene er målt til dagsværdi jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Industri- og produktionsejendommen på 2.869 m<sup>2</sup>, der er beliggende i Odense SØ, er målt ved anvendelse af en afkastbaseret model, mens de øvrige industriejendomme og grunde er målt til skøn baseret på forventet potentiale.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens potentiale og forventninger om fremtidig anvendelse, herunder forventning om ændring af lokalplaner, eller ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og anvendelse af et afkastkrav. Ledelsen anser fremgangsmåden for den mest velgørende til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet m.v.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 24.663 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Ændringer i afkastkrav samt politiske beslutninger vedrørende lokalplaner har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene.

### 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10.495.877	395.000	10.100.877	8.608.555
Deposita	383.250	0	383.250	0
	<b>10.879.127</b>	<b>395.000</b>	<b>10.484.127</b>	<b>8.608.555</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.609 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.055 t.kr.