

# **Havnehuset Ebeltoft ApS**

**C/o Von Wowern Ejendomsadministration, Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup**

**CVR-nr. 41 46 84 67**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2023.

---

June Maria 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 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Havnehuset Ebeltoft ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 28. juni 2023

### Direktion

June Maria Stevn

Mikael Toftebjerg Stevn

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Havnehuset Ebeltoft ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Havnehuset Ebeltoft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres 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 28. juni 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **Bo Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne35794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Havnehuset Ebeltoft ApS C/o Von Wowern Ejendomsadministration Vestergade 72, Purhus 8990 Fårup  Telefon: +45 20 13 03 40 E-mail: mikaelstevn@yahoo.dk  CVR-nr.: 41 46 84 67 Stiftet: 19. juni 2020 Hjemsted: Syddjurs Kommune Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	June Maria Stevn, Strandvejen 96, 8400 Ebeltoft Mikael Toftebjerg Stevn, Strandvejen 96, 8400 Ebeltoft
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<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 består af handel, administration og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig 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 52 t.kr. mod 60 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5 t.kr. mod 135 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>52.085</b>	<b>59.753</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-50.000	159.157
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.085</b>	<b>218.910</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-8.767	-46.285
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.682</b>	<b>172.625</b>
3 Skat af årets resultat	1.474	-37.963
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.208</b>	<b>134.662</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	134.662
Disponeret fra overført resultat	-5.208	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.208</b>	<b>134.662</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	2.750.000	2.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.750.000	2.800.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.750.000</b>	<b>2.800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	411.520	400.000
Tilgodehavender i alt	411.520	400.000
Likvide beholdninger	21.761	7.712
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>433.281</b>	<b>407.712</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.183.281</b>	<b>3.207.712</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	147.095	152.303
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>187.095</u></b>	<b><u>192.303</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	24.015	35.015
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>24.015</u></b>	<b><u>35.015</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.402.135	1.414.864
6	Deposita	37.200	37.200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.439.335</u>	<u>1.452.064</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	12.729	12.765
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.498.981	1.504.617
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	9.526	2.948
	Anden gæld	3.600	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.532.836</u>	<u>1.528.330</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.972.171</u></b>	<b><u>2.980.394</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.183.281</u></b>	<b><u>3.207.712</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	17.641	57.641
Årets overførte overskud eller underskud	0	134.662	134.662
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	152.303	192.303
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.208	-5.208
	<b>40.000</b>	<b>147.095</b>	<b>187.095</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabets fortsatte drift er afhængig 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.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	8.767	46.285
	<b>8.767</b>	<b>46.285</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	9.526	2.948
Årets regulering af udskudt skat	-11.000	35.015
	<b>-1.474</b>	<b>37.963</b>
	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	2.640.843	2.536.750
Tilgang i årets løb	0	104.093
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>2.640.843</b>	<b>2.640.843</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	159.157	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2022	0	159.157
Årets regulering til dagsværdi	-50.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>109.157</b>	<b>159.157</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>2.750.000</b>	<b>2.800.000</b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,75
------------------------------------	------

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 480 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 187 t.kr. til -187 t.kr.

Et fald i afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 740 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget med fra de nuværende 187 t.kr. til 764 t.kr.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.414.864	1.427.629
Heraf forfalder inden for 1 år	-12.729	-12.765
	<u>1.402.135</u>	<u>1.414.864</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.351.510</u>	<u>1.364.275</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>

### 6. Deposita

Deposita i alt	37.200	37.200
----------------	--------	--------

**Noter**

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>37.200</u></b>	<b><u>37.200</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.415 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.750 t.kr.

## Noter

---

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	2.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-50.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

### 9. 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 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Havnehuset 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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 Havnehuset 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

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