

Havnehuset Ebeltoft ApS

Strandvejen 14, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 41 46 84 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2022.

June Maria 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	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 10. maj 2022

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 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 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 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 10. maj 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	Havnehuset Ebeltoft ApS Strandvejen 14 8400 Ebeltoft
	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 2021 - 31. december 2021 2. regnskabsår
Direktion	June Maria Stevn, Strandvejen 16, 8400 Ebeltoft Mikael Toftebjerg Stevn, Strandvejen 16, 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 består af handel, administration og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 60 t.kr. mod 24 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 135 t.kr. mod 18 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Finansielle risici

For en beskrivelse af finansielle risici af selskabets investeringsejendomme henvises til note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2021</u>	<u>19/6 - 31/12 2020</u>
Bruttofortjeneste	59.753	24.373
Værdiregulering af investeringsejendomme	159.157	0
Driftsresultat	218.910	24.373
Øvrige finansielle omkostninger	-46.285	0
Resultat før skat	172.625	24.373
1 Skat af årets resultat	-37.963	-6.732
Årets resultat	134.662	17.641
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	134.662	17.641
Disponeret i alt	134.662	17.641

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	2.800.000	2.536.750
Materielle anlægsaktiver i alt	2.800.000	2.536.750
Anlægsaktiver i alt	2.800.000	2.536.750
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	400.000	0
Tilgodehavender i alt	400.000	0
Likvide beholdninger	7.712	21.072
Omsætningsaktiver i alt	407.712	21.072
Aktiver i alt	3.207.712	2.557.822

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	152.303	17.641
Egenkapital i alt	192.303	57.641
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	35.015	0
Hensatte forpligtelser i alt	35.015	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.427.628	0
3 Deposita	37.200	36.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.464.828	36.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.448.849
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.948	6.732
Anden gæld	1.504.618	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.515.566	2.463.581
Gældsforpligtelser i alt	2.980.394	2.500.181
Passiver i alt	3.207.712	2.557.822

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 19. juni 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	17.641	17.641
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	17.641	57.641
Årets overførte overskud eller underskud	0	134.662	134.662
	40.000	152.303	192.303

Noter

	1/1 - 31/12 2021	19/6 - 31/12 2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.948	6.732
Årets regulering af udskudt skat	35.015	0
	37.963	6.732
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	2.536.750	0
Tilgang i årets løb	104.093	2.536.750
Kostpris 31. december 2021	2.640.843	2.536.750
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2021	159.157	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	159.157	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.800.000	2.536.750

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 afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent	4,75%
---------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen 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.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 485 t.kr.

Et fald af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 749 t.kr.

3. Deposita

Deposita i alt	37.200	36.600
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>37.200</u>	<u>36.600</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.440 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.800 t.kr.

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	<u>2.800.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>159.157</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

6. 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.

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 administrationsselskabet.

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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for grunde og bygninger, så de fremadrettet behandles som investeringsejendomme og måles til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen jf. bestemmelserne i ÅRL § 38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som grunde og bygninger og blev målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Der er som følge af ændringen foretaget tilretning af sammenligningstal. Dagsværdien d. 31. december 2020 er ikke ændret fra kostprisen, grundet tilgangen af ejendommen er sket i løbet af efteråret i 2020 hvorfor dagsværdien fastholdes til kostprisen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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 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.

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

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