

Ejendomsselskabet Havnegade 26-28 ApS

c/o Freja ejendomsadministration ApS, Østergade 20, 3600 Frederikssund

CVR-nr. 42 20 61 80

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

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

Lars Clausen Engel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Havnegade 26-28 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 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 11. maj 2023

Direktion

Lars Clausen Engel
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Havnegade 26-28 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade 26-28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

København, den 11. maj 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor
mne9459

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Havnegade 26-28 ApS c/o Freja ejendomsadministration ApS Østergade 20 3600 Frederikssund
	CVR-nr.: 42 20 61 80
	Stiftet: 11. marts 2021
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Clausen Engel, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Engel Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består af investering i og administration af fast ejendom, samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn har forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 316.642 kr. mod 174.082 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.147.813 kr. mod 256.299 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnegade 26-28 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.

2021 var selskabets første regnskabsår og omfattede kun 10 måneders drift, hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Lejeindtægter måles til dagsværdi og indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendom, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt øvrige omkostninger i forbindelse hermed.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 Ejendomsselskabet Havnegade 26-28 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>11/3 - 31/12 2021</u>
Bruttofortjeneste	316.642	174.082
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.284.012	255.595
Driftsresultat	1.600.654	429.677
1 Øvrige finansielle omkostninger	-127.690	-100.016
Resultat før skat	1.472.964	329.661
2 Skat af årets resultat	-325.151	-73.362
Årets resultat	1.147.813	256.299
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.147.813	256.299
Disponeret i alt	1.147.813	256.299

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>5.450.000</u>	<u>4.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.450.000</u>	<u>4.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.450.000</u>	<u>4.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	9.429
	Andre tilgodehavender	<u>17.346</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.346</u>	<u>9.429</u>
	Likvide beholdninger	<u>427.138</u>	<u>238.394</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>444.484</u>	<u>247.823</u>
	Aktiver i alt	<u>5.894.484</u>	<u>4.247.823</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.404.112	256.299
Egenkapital i alt	1.444.112	296.299
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	387.812	82.791
Hensatte forpligtelser i alt	387.812	82.791
Gældsforpligtelser		
4 Deposita	175.020	149.698
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.713.967	3.597.484
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.888.987	3.747.182
Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.052	28.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.639	11.911
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	20.130	0
Anden gæld	94.752	81.340
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	173.573	121.551
Gældsforpligtelser i alt	4.062.560	3.868.733
Passiver i alt	5.894.484	4.247.823

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 11. marts 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	256.299	256.299
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	256.299	296.299
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.147.813	1.147.813
	40.000	1.404.112	1.444.112

Noter

	1/1 - 31/12 2022	11/3 - 31/12 2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	125.912	97.484
Andre finansielle omkostninger	1.778	2.532
	127.690	100.016
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.130	-9.429
Årets regulering af udskudt skat	305.021	82.791
	325.151	73.362

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	3.744.405	0
Tilgang i årets løb	<u>165.988</u>	<u>3.744.405</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.910.393</u>	<u>3.744.405</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	255.595	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.284.012</u>	<u>255.595</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>1.539.607</u>	<u>255.595</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>5.450.000</u>	<u>4.000.000</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. 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.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,50 % (sidste år: 8,65 %).

Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	175.020	149.698
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>175.020</u>	<u>149.698</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>175.020</u>	<u>149.698</u>
5. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.713.967	3.597.484
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>3.713.967</u>	<u>3.597.484</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.713.967</u>	<u>3.597.484</u>

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Engel Invest ApS, CVR-nr. 26927420, 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Clausen Engel

Direktør

Serienummer: 39a430a9-7ea7-4fbd-9b8f-cdbc5e33b8ef

IP: 217.112.xxx.xxx

2023-05-13 06:58:52 UTC



Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-13 12:18:55 UTC



Lars Clausen Engel

Dirigent

Serienummer: 39a430a9-7ea7-4fbd-9b8f-cdbc5e33b8ef

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-13 13:04:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: LPMND-0XHBX-EEE1W-E3Y1K-LXM54-ZYOEJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>