

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2024.

---

Lars Clausen Engel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 19. april 2024

### 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 2023 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 19. april 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Jan Tønnesen**

statsautoriseret revisor  
mne9459

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Lars Clausen Engel, Direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	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 350.175 kr. mod 316.642 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 472.229 kr. mod 1.147.813 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.

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret 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”.

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 investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>350.175</b>	<b>316.642</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	316.314	1.284.012
<b>Driftsresultat</b>	<b>666.489</b>	<b>1.600.654</b>
Andre finansielle indtægter	2.215	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-62.463	-127.690
<b>Resultat før skat</b>	<b>606.241</b>	<b>1.472.964</b>
2 Skat af årets resultat	-134.012	-325.151
<b>Årets resultat</b>	<b>472.229</b>	<b>1.147.813</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	472.229	1.147.813
<b>Disponeret i alt</b>	<b>472.229</b>	<b>1.147.813</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	6.097.500	5.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.097.500	5.450.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.097.500</b>	<b>5.450.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	878	17.346
Tilgodehavender i alt	878	17.346
Likvide beholdninger	513.735	427.138
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>514.613</b>	<b>444.484</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.612.113</b>	<b>5.894.484</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	4.876.341	1.404.112
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.916.341</b>	<b>1.444.112</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	482.158	387.812
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>482.158</b>	<b>387.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Deposita	186.546	175.020
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	796.560	3.713.967
Langfristede gældsforpligtelser i alt	983.106	3.888.987
Modtagne forudbetalinger fra kunder	55.593	29.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.701	29.639
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	39.666	20.130
Anden gæld	103.548	94.752
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	230.508	173.573
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.213.614</b>	<b>4.062.560</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.612.113</b>	<b>5.894.484</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	256.299	296.299
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.147.813	1.147.813
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.404.112	1.444.112
Årets overførte overskud eller underskud	0	472.229	472.229
Koncerntilskud	0	3.000.000	3.000.000
	<b>40.000</b>	<b>4.876.341</b>	<b>4.916.341</b>

**Noter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	62.463	125.912
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>1.778</u>
	<b><u>62.463</u></b>	<b><u>127.690</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	39.666	20.130
Årets regulering af udskudt skat	<u>94.346</u>	<u>305.021</u>
	<b><u>134.012</u></b>	<b><u>325.151</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	3.910.393	3.744.405
Tilgang i årets løb	<u>331.186</u>	<u>165.988</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>4.241.579</u></b>	<b><u>3.910.393</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.539.607	255.595
Årets regulering til dagsværdi	<u>316.314</u>	<u>1.284.012</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.855.921</u></b>	<b><u>1.539.607</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>6.097.500</u></b>	<b><u>5.450.000</u></b>

Selskabet anvender noemalindtjeningsmetoden til fastlæggelse 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 tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Fastlæggelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,75 % (sidste år: 7,50 %).

Afkastgraden er fastlagt under hensyntagen til ejendommen 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

	31/12 2023	31/12 2022
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	186.546	175.020
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>186.546</b>	<b>175.020</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	186.546	175.020
<b>5. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	796.560	3.713.967
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>796.560</b>	<b>3.713.967</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	796.560	3.713.967
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023		6.097.500
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		316.314
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
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 og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Havnegade 26-28 ApS

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

IP: 80.199.xxx.xxx

2024-04-19 12:06:48 UTC



## Jan Poul Crilles Tønnesen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 2a692044-118d-457f-8db6-321e18b409f1

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-04-20 04:33:48 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**