



Herlufshave ApS

**Herlufsvænge 1A
4700 Næstved**

CVR-nr. 42 47 92 09

**Årsrapport for 2022
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2023

Jacob Fast Lisby
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Herlufshave ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2023

Direktion

Jacob Fast Lisby
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Herlufshave ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Herlufshave ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 28. juni 2023

Harboe & B.
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 64 94 52

Mads Harboe Vainisto Nørring
Registreret revisor
MNE-nr. mne40120

Selskabsoplysninger

Selskabet

Herlufshave ApS
Herlufsvænge 1A
4700 Næstved

CVR-nr.: 42 47 92 09

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Næstved

Direktion

Jacob Fast Lisby, direktør

Revisor

Harboe & B.
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Prøvestensbroen 3
2300 København S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og administrere fast ejendom samt andet efter ledelsens skøn beslægtede formål

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Herlufshave ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	0-70 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortise-ring af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt an-den gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttotab		-1.133.021	-1.521.039
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-715.802</u>	<u>-121.540</u>
Resultat før finansielle poster		-1.848.823	-1.642.579
Finansielle omkostninger		<u>-3.167.467</u>	<u>-2.018.801</u>
Resultat før skat		-5.016.290	-3.661.380
Skat af årets resultat	1	<u>-804.871</u>	<u>804.871</u>
Årets resultat		<u>-5.821.161</u>	<u>-2.856.509</u>
Overført resultat		<u>-5.821.161</u>	<u>-2.856.509</u>
		<u>-5.821.161</u>	<u>-2.856.509</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>88.974.272</u>	<u>86.472.440</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>88.974.272</u>	<u>86.472.440</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>88.974.272</u>	<u>86.472.440</u>
Andre tilgodehavender		196.467	0
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>804.871</u>
Tilgodehavender		<u>196.467</u>	<u>804.871</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>13.796</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>196.467</u>	<u>818.667</u>
Aktiver i alt		<u><u>89.170.739</u></u>	<u><u>87.291.107</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-8.677.670	-2.856.509
Egenkapital		-8.637.670	-2.816.509
Banker		67.184.703	58.512.083
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		562.200	2.028.196
Anden gæld		30.061.506	29.567.337
Kortfristede gældsforpligtelser		97.808.409	90.107.616
Gældsforpligtelser i alt		97.808.409	90.107.616
Passiver i alt		89.170.739	87.291.107
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>804.871</u>	<u>-804.871</u>
	<u>804.871</u>	<u>-804.871</u>

2 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen er opmærksom på kapitaltab, og forventer at positiv drift vil genetablere selskabskapitalen.

Selskabets primære drift består af udlejning af ejendommen Herlufsvænge 1, m.fl., 4700 Næstved. Ejendommen blev overtaget tom for lejere d. 31. november 2021. Ejendommen er idriftsat i trancher igennem 2022, hvilket afspejler sig i årets omsætning. Ydermere har et efterslæb på ejendommen medført, at der er brugt flere midler på drift og vedligeholdelse end hvad der kan forventes for de kommende år.

Selskabet er i starten af 2023 overgået til et langfristet realkreditlån, for så vidt angår selskabets bankgæld. Denne del af gælden er ikke længere kortsigtet. I relation til Anden gæld er det ledelsens klare opfattelse, at denne ikke vil blive krævet indfriet i den nærmeste årrække.

På denne baggrund aflægges årsrapporten i overensstemmelse hermed og er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 67.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 67.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.